

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 155/2013

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bebauungsplan Nr. 66 "Bahnhof Loh"		
Genemigung eines Bauvorhabens auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)		
Datum 29.08.13	Geschäftszeichen StEB/Le	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1 Übersicht Logistikzentrum, 1 Seite
Federführender Fachbereich: Stadtentwicklungsbüro		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	17.09.2013	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	26.09.2013	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Schwelm beauftragt die Verwaltung, das geplante Logistikzentrum im Bebauungsplangebiet Nr. 66 „Bahnhof Loh“, wie in der Vorlage 155/2013 dargestellt, auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB zu genehmigen. Die Verwaltung wird außerdem beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 66 „Bahnhof Loh“ zeitnah zum Satzungsbeschluss zu führen.

Sachverhalt:

Vorbemerkungen und bisheriges Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 66 „Bahnhof Loh“ wird seit dem Jahre 2004 auf dem Bahngelände der ehemaligen Rheinischen Bahn im Ortsteil Schwelm Loh betrieben. In Zusammenarbeit mit der Bahnflächen Entwicklungsgesellschaft in Essen hat die Stadt Schwelm ein abgestuftes Nutzungskonzept für das aufgelassene Bahngelände entwickelt.

Da die Rheinische Bahnstrecke bereits vor Jahrzehnten stillgelegt wurde und in der Zwischenzeit einigermaßen ungeordnete Nachfolgenutzungen folgten, weist das Bebauungsplangelände teilweise erhebliche Bodenverunreinigungen auf.

Ausgehend von der Prinzenstraße sollen entlang der Rheinischen Straße in abgestufter Reihenfolge zunächst gewerbliche, dann gemischte Bauflächen und dann Wohnbauflächen entstehen. Auf den gewerblichen Bauflächen wollte sich zunächst eine an der Prinzenstraße ansässige Spedition erweitern.

Im einzelnen sind im Bebauungsplanverfahren erarbeitet worden:

- Ein qualifizierter Bebauungsplanentwurf mit den erforderlichen Fachgutachten, insbesondere
- Umweltprüfung und Umweltbericht
- Flächenrisiko - Detail - Untersuchung

Die letzten im Bebauungsplanverfahren durchgeführten Verfahrensschritte waren die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Jahre 2007.

Die Abwägungen dieser Beteiligungen und der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes unterblieben, weil das erwähnte Speditionsunternehmen

Vorstellungen für die Nutzung des Geländes entwickelte, die nicht verwirklicht werden konnten.

Aktuelle Entwicklungen

Zu Beginn des Jahres 2013 hat sich die Verwaltung entschlossen das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ offensiv fortzuführen. Die Fortführung des Verfahrens erfordert wegen der seit dem Jahre 2007 geänderten Naturschutzgesetzgebung eine stärkere Beachtung und Bearbeitung des Artenschutzes. Dies desto mehr, da Bahnbrachen, wie das in Rede stehende Bebauungsplangebiet für das Vorkommen seltener Arten aus dem faunistischen oder floristischen Bereich geradezu prädestiniert sind.

In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde hat die Verwaltung aus diesem Grunde im Frühjahr dieses Jahres die Arbeitsgemeinschaft für Umweltschutz (AGU) mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) beauftragt. Die AGU führt die Untersuchung in Zusammenarbeit mit der biologischen Station des EN – Kreises durch.

Seit Juli 2013 hat sich im Bebauungsplanverfahren Loh die Angelegenheit derart entwickelt, dass die BEG der Verwaltung ein ansiedlungsbereites Unternehmen präsentierte. Es handelt sich dabei um ein international agierendes Logistikunternehmen, das den überwiegenden Teil der gewerblichen Baufläche des Bebauungsplanes mit einem Verteilzentrum bebauen möchte. Das Verteilzentrum ist in seinem Umfang und seiner Konzeption in der Anlage 1 dargestellt.

Die BEG hat in Anerkennung der Artenschutzproblematik und in Anerkennung der Immissionsschutzrechtlichen Problematik entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben. Das Artenschutzgutachten, das vom Büro Ökoplan aus Essen bearbeitet wurde, liegt mittlerweile vor, die Immissionsschutzprognose wird mit Hochdruck bearbeitet, da der Investor des Projektes seine Zusage für den Standort Schwelm Loh von einer zum 01.10.2013 erteilten Baugenehmigung abhängig macht.

Zulässigkeit von Vorhaben Während der Planaufstellung

Die vom Investor zum gewünschten Zeitpunkt zu erteilende Baugenehmigung ist nur auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch möglich. Dieser Paragraph ist wie folgt zu zitieren:

In Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist

Für das in der Anlage dargestellte Bauvorhaben kann festgestellt werden, dass es im Augenblick nahezu die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB erfüllt. Die Einschränkung „nahezu“ muss insofern getroffen werden, dass die Behandlung der Artenschutzthematik in der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Jahre 2007 nicht erfolgen konnte, da die entsprechenden Gutachten nicht vorlagen. Der Sachverhalt soll nun vervollständigt werden, indem die mittlerweile vorliegenden Gutachten den berührten Trägern öffentlicher Belange vorgestellt und

mit diesen abgestimmt werden sollen. Berührte Träger öffentlicher Belange sind in diesem Falle die Untere Landschaftsbehörde des EN - Kreises und die Höhere Landschaftsbehörde bei der Bezirksregierung Arnsberg.

Diese hier skizzierte Vorgehensweise zur Vervollständigung des Erfüllungstatbestandes § 33 Abs. 1 BauGB wurde im Grundsatz sowohl mit der unteren wie auch der höheren Landschaftsbehörde besprochen und von diesen grundsätzlich als gangbarer Weg akzeptiert.

Die Verwaltung stellt sich vor, die mittlerweile vorliegenden Gutachten in der 25. Kalenderwoche am sogenannten „runden Tisch“ mit der Kreisverwaltung und der Bezirksregierung zu besprechen. Da die Dokumentation dieser Besprechung nicht dieser Vorlage beigefügt werden kann, soll die Dokumentation des Ergebnisses der Besprechung nachträglich mit einer Ergänzungsvorlage versendet oder spätestens am Tage der Sitzung des Ausschusses als Tischvorlage vorgelegt werden.

Die Ergebnisse der erforderlichen Gutachten werden in der Sitzung von Vertretern der bearbeitenden Büros vorgestellt und erläutert. Außerdem ist beabsichtigt, Vertretern der Investorengruppe die Vorstellung des Projektes im Ausschuss zu ermöglichen.

Weiteres Bebauungsplanverfahren

Die in dieser Vorlage diskutierte Zulässigkeit des geplanten Logistikzentrums auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB entbindet die Gemeinde nicht von der Notwendigkeit den Bebauungsplan Nr. 66 „Bahnhof Loh“ in seiner Gesamtheit zum Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB zu führen. Die Notwendigkeit für die Stadt Schwelm liegt schon allein darin begründet, dass mit diesem Bebauungsplan dringend benötigte gemischte Bauflächen erschlossen werden. Der Satzungsbeschluss soll nach den Vorstellungen der Verwaltung zeitnah herbeigeführt werden.

Hinweis auf bereits vorhandene Sitzungsvorlagen

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 66 „Bahnhof Loh“ sind bereits eine Vielzahl von Sitzungsvorlagen ins Netz gestellt bzw. versendet worden. Die Chronologie des Verfahrens kann anhand folgender Sitzungsvorlagen nachvollzogen werden:

- SV Nr. 047/2004 Neufassung Aufstellungsbeschluss
- SV Nr. 148/2004 Beschluss zu § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- SV Nr. 084/2005 Abwägung aus § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Auslegungsbeschluss
- SV Nr. 120/2007 Abwägung aus § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2, Beschluss zur erneuten Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2

Der Bürgermeister
gez. Stobbe