

**TISCHVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 155/2013/2**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

**Bebauungsplan Nr. 66 "Bahnhof Loh"**

**1. Sachstand zur Entwicklung des Bebauungsplanverfahrens und Abwägung über die Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**2. Genemigung eines Bauvorhabens auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**3. Ergänzungen zur Sitzung des Rates der Stadt Schwelm am 26.09.2013**

Datum <b>23.09.13</b>	Geschäftszeichen <b>StEB/Le</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Beantwortung Fragenkatalog CDU-Fraktion, 3 Seiten</b> <b>Fragenkatalog CDU-Fraktion, 3 Seiten</b> <b>Übersicht Bauvorhaben DHL, 1 Seite</b>
Federführender Fachbereich: <b>Stadtentwicklungsbüro</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Rat der Stadt Schwelm	26.09.2013	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Jahre 2007 vorgetragenen Anregungen, werden wie in der Vorlage 155/2013/1 dargestellt, abgewogen.

2. Der Rat der Stadt Schwelm nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung beabsichtigt, das geplante Logistikzentrum im Bebauungsplangebiet Nr. 66 „Bahnhof Loh“, wie in der Vorlage 155/2013/2 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.

3. Gem. §§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V. mit §§ 3 abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ erneut ausgelegt und sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist das Verfahren auf die berührte Öffentlichkeit und die berührten Träger öffentlicher Belange zu beschränken.

**Sachverhalt:**

**155/2013/2**

**Ergänzungen zur Sitzung des Rates der Stadt Schwelm am 26.09.2013**

Vorbemerkungen

Die unmittelbare Dringlichkeit über die Entscheidung zur Ansiedelung eines Logistikzentrums über im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ wurde in den Vorlagen 155/2013 und 155/2013/1 dargestellt. Aus diesem Grunde zielten die Argumentationen der beiden Verwaltungsvorlagen auf eine Zulässigkeit des

*Vorhabens auf der Grundlage des § 33 BauGB, also während der Planaufstellung des Bebauungsplanes, ab. Die Verwaltung sah bisher die Möglichkeit den § 33, Absatz 1. des Gesetzes zur Anwendung zu bringen und den Bebauungsplan zeitnah, ohne weitere Behörden- oder Bürgerbeteiligung zum Satzungsbeschluss zu führen. Wegen des Auftretens neuer wasserwirtschaftlicher Gesichtspunkte, die die Verwaltung Ende August 2013 erreichten, muss jedoch von der Anwendung des § 33 Abs. 1 derzeit abgesehen werden.*

*Die BR Arnsberg hat aktuell Hochwassergefahrenkarten vorgelegt, die die Hochwasserrisikomanagementrichtlinie abarbeiten. Dieser Prozess wird letztlich zur Festsetzung von Überschwemmungsgebieten führen, in denen Bauvorhaben ohne die Schaffung von nachgewiesenem Ausgleich nicht realisierbar sind. Die Modellrechnungen sehen Überschwemmungsgebiete für die geplante Baufläche des Logistikzentrums und auch für Teile des übrigen Bebauungsplangebietes Nr. 66 voraus.*

*Umfangreiche Besprechungen zwischen der Stadt, der BEG, dem Investor, der Unteren Wasserbehörde und dem Wupperverband haben eine aussichtsreiche Lösung dieses wasserwirtschaftlichen Problems ergeben. Die Hydraulik dieses Lösungsansatzes wird augenblicklich durch ein Ingenieurbüro gerechnet. Diese Berechnung und deren Überprüfung durch Wupperverband und Untere Wasserbehörde wird nicht bis zur Sitzung des Rates am 26.09.2013 vorliegen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die geplante wasserwirtschaftliche Maßnahme sich nicht nur positiv auf das geplante Bauvorhaben, sondern auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ und darüber hinaus, positiv auswirken wird. Die Einzelheiten zur Ausgestaltung der Wasserwirtschaftlichen Maßnahme werden in der Sitzung des Rates ausführlich erläutert.*

*Eine positive Berechnung der Hydraulik der wasserwirtschaftlichen Maßnahme hat zur Folge, dass dieser Ansatz mit in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden muss. Auch hat die höhere Landschaftsbehörde mittlerweile mitgeteilt, dass sie die Erkenntnisse der Artenschutzprüfung redaktionell in den LBP eingearbeitet werden müssen und sie geht davon aus, dass sie nochmals beteiligt werden muss. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden jedoch nicht durch die Änderungen der Begründung beeinträchtigt.*

*Die Abwägung und Beschlussfassung aus der erneutereingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Satzungsbeschluss kann mit dem Sitzungszug, beginnend mit dem AUS 05.11.2013 erfolgen.*

### **155/2013/1**

Ergänzende Gutachten:

Mit der Vorlage 155/2013 war angekündigt worden, dass die Artenschutzprüfungen Thema eines sogenannten „Runden Tisches“ mit der unteren und höheren Landschaftsbehörde sein sollte. Diese gemeinsame Besprechung konnte aus terminlichen Gründen nicht stattfinden und die Thematik der ergänzten Artenschutzprüfung wurde einzeln mit den beiden Aufsichtsbehörden besprochen. Die untere und die höhere Landschaftsbehörde haben die Artenschutzprüfung des Büros Ökoplan, die von der BEG in Auftrag gegeben wurde geprüft und das Ergebnis der Untersuchung bestätigt, dass das geplante Bauvorhaben und der Bebauungsplan Nr. 66 „Bahnhof Loh“ keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen nach sich ziehen wird. In dieser Einschätzung haben sich beide Aufsichtsbehörden bei der AGU und bei der Biologischen Station rückversichert, die ebenfalls Untersuchungen auf dem

Gelände des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ vorgenommen haben. Der Endbericht der Untersuchung der AGU liegt außerdem mit Datum vom 17.09.2013 vor und kommt zu dem gleichen Ergebnis, wie das Büro Ökoplan. Sowohl das Büro Ökoplan, als auch die AGU werden die Ergebnisse der Artenschutzuntersuchungen in der Sondersitzung des AUS präsentieren.

Außerdem wird in der Sitzung durch ein Gutachterbüro im Rahmen der Ergebnisse einer Lärmemissionsprognose dargestellt, dass das geplante Vorhaben mit den angrenzenden Wohnnutzungen vereinbar ist.

Abwägung über die Anregungen aus der erneuten TÖB-Beteiligung (2007)

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 23.08.2007 die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 66 „Bahnhof Loh“ beschlossen (s. SV 120/2007). Die erneute öffentliche Auslegung hat, nach ortsüblicher Bekanntmachung, in der Zeit vom 08.10.2007 bis einschließlich 29.11.2007 stattgefunden. Es sind Anregungen von Behörden eingegangen sowie eine Anregung der Firma Schmidt-Gevelsberg.

Die während der erneuten Auslegung eingegangenen Anregungen werden nachfolgend mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung für die heutigen Beratungen zum Ansiedlungsvorhaben Logistikhalle sowie für einen später noch zu fassenden Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 66 „Bahnhof Loh“ vorgelegt.

Der Anregung der Firma Schmidt-Gevelsberg, Prinzenstraße 52, 58332 Schwelm vom 06.11.2007 zur Erhöhung der Gebäudehöhe im GE-Gebiet auf 20 m und zum Wegfall eines Fuß-/Radweges wird aufgrund des nicht mehr bestehenden Ansiedlungsinteresses der Firma nicht gefolgt.

Der Anregung der Wehrbereichsverwaltung West, 40410 Düsseldorf vom 27.09.2007 zur Höhe der baulichen Anlagen von maximal 20 m wird gefolgt.

Der im laufenden Bebauungsplanverfahren erstmalig vorgebrachten Anregung der AVU Gevelsberg, An der Drehbank 18, 58285 Gevelsberg vom 11.10.2007 zur Sicherung einer bestehenden Kabeltrasse durch einen 3 m Schutzstreifen wird nicht gefolgt. Dies hätte eine Reduzierung von Wohnbaufläche zur Konsequenz. Die betreffende Kabeltrasse soll zukünftig in die öffentliche Erschließungsstraße zum Wohngebiet verlegt werden.

Den Anregungen des Landrates des Ennepe-Ruhr-Kreises als untere Landschaftsbehörde, Hauptstraße 92, 58332 Schwelm vom 13.11.2007 zur Verringerung des Ausgleichsdefizit wird nicht gefolgt. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung bei der Eingriffsbilanzierung ergibt ein rechnerisches Defizit von 46.296 Bewertungspunkten, was einem Ausgleich zu ca. 74 % entspricht. Die Ausarbeitung, Gegenüberstellung und Wertung der Belange, die der Abwägung im Bebauungsplanverfahren Nr. 66 zugrunde liegen, ergeben, dass der verursachte Eingriff mit einem Ausgleichsumfang von 74 % als ausreichend betrachtet werden kann.

Dem Hinweis des Eisenbahn-Bundesamt (EBA) vom 18.09.2007, dass das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 66 vom Abschluss des förmlichen Freistellungsverfahrens nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) abhängig ist wird gefolgt. Das Freistellungsverfahren ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Zum Stichtag 31.12.2009 ist die Fläche Bahnhof Loh von den Betriebszwecken

freigestellt. Die Verwaltung hat hierüber den AUS in seiner Sitzung vom 09.03.2010 durch eine Mitteilung informiert.

## **155/2013**

### **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. 2 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. 2 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