

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 184/2015**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Bebauungsplan Nr. 102 "Gewerbegebiet Brunnen"</b>		
<b>1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13 a BauGB</b> <b>2. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB</b> <b>3. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB)</b>		
Datum <b>09.09.15</b>	Geschäftszeichen <b>FB 6</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 01, FNP</b> <b>Anlage 02, Entwurf</b> <b>Anlage 03, Planzeichenerklärung</b> <b>Anlage 04, Begründung, Entwurf, S. 1-8</b> <b>Anlage 05, Lokale Agenda</b> <b>Anlage 06, ergänzendes Gutachten, S. 1-5</b> <b>Anlage 07, 1. Anschreiben Anlieger, S. 1-2</b> <b>Anlage 08, 2. Anschreiben Anlieger, S 1-3</b> <b>Anlage 09, Eingangsbestätigung</b> <b>Anlage 10, Antrag der CDU-Fraktion</b> <b>Anlage 11, Pachtfläche</b>
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 6 - Planen und Bauen</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	29.09.2015	Vorberatung
Hauptausschuss	22.10.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	29.10.2015	Entscheidung

**Beschlussempfehlung für den AUS und Hauptausschuss:**

1. Gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Gewerbegebiet Brunnen“ im beschleunigten Verfahren beschlossen.  
 Von der Umweltprüfung gem. § 2 (5) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 21 BauGB, der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.  
 Das Plangebiet beinhaltet das Flurstück der Gemarkung Schwelm, Flur 7, Flurstück 506 tlw.. Der genaue Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7) BauGB.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des beigefügten Vorentwurfs die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung für die Dauer 1 Monats) durchzuführen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des beigefügten Vorentwurfs die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

### **Beschlussvorschlag für den Rat:**

1. Gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Gewerbegebiet Brunnen“ im beschleunigten Verfahren beschlossen.  
Von der Umweltprüfung gem. § 2 (5) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 21 BauGB, der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.  
Das Plangebiet beinhaltet das Flurstück der Gemarkung Schwelm, Flur 7, Flurstück 506 tlw.. Der genaue Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7) BauGB.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des beigefügten Vorentwurfs die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (öffentliche Auslegung für die Dauer 1 Monats) durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des beigefügten Vorentwurfs die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

### **Sachverhalt:**

#### **Bisheriges Verfahren**

Mit Schreiben vom 02.09.2014 hat die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Schwelm beantragt, auf dem Parkplatz am Brunnen ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Im Vorgriff auf den förmlichen Aufstellungsbeschluss hat die Verwaltung in den Sitzungen des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung am 28.19.2014 (SV 197/2014) und 14.04.2015 (SV 076/2015) zum Thema Altlasten berichtet.

Mit dieser Berichterstattung wurde im Vorfeld geäußerten Bedenken hinsichtlich einer etwaigen, die weitere Flächenentwicklung ausschließenden Bodenbelastung Rechnung getragen.

Zusammenfassend ist zum Thema Bodenverunreinigung auszuführen:

Bei der hier in Rede stehenden Fläche handelt es sich um Sedimentationsbecken des ehemaligen Erztagebaus der Zeche Schwelm.

Hier ist insbesondere von Belastungen der anstehenden Schlämme mit Schwermetallen unterschiedlichster Art auszugehen.

Auf Empfehlung und in Abstimmung mit dem ERK als Unterer Bodenschutzbehörde wurden die vorhandenen Gutachten aus 1990 fortgeschrieben und aktualisiert.

Als Ergebnis kann nunmehr festgehalten werden

- Die vorhandene Bodenbelastung widersprechen einer gewerblichen Nutzung der Fläche nicht "von vorne herein", sodass der förmlichen Einleitung eines B-Planaufstellungsverfahrens diesbezüglich nichts entgegensteht ("Gebot der Plan-Erforderlichkeit" aus § 1 Abs. 3 BauGB).
- Die nach den gesetzlichen und behördlichen Vorgaben ( u.a. vgl. [Altlastenerlass - LANUV NRW - Land NRW](http://www.lanuv.nrw.de/altlast/Erlass%20Bauleitplanung.pdf)  
[www.lanuv.nrw.de/altlast/Erlass%20Bauleitplanung.pdf](http://www.lanuv.nrw.de/altlast/Erlass%20Bauleitplanung.pdf)  
14.03.2005 - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere. *Altlasten*, bei der *Bauleitplanung* und im *Baugenehmigungsverfahren*).  
erforderlichen weiteren Beteiligungen und Begutachtungen sind im weiteren Verfahren abzuwickeln, u.a. ist der ERK als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 2 BauGB nochmals förmlich zu beteiligen.
- Der Umstand, dass es sich bei den Altablagerungen um aufgeschwemmte Sedimentationsbestandteile handelt, läßt auch eine besondere bodenmechanische Problematik der Fläche ("Standfestigkeit" des Untergrundes) erwarten. Hier können insbesondere erhöhte Gründungskosten nicht ausgeschlossen werden.
- Aus den bereits genannten Rechtsgründen ist diesem Umstand im weiteren Verfahren durch besondere Hinweise und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und besondere Hinweise in seiner Begründung (zeichnerische Darstellung der Bodenverunreinigung, Hinweis in der Planzeichenerklärung) Rechnung zu tragen. U.a. sind auch die vorliegenden - bzw. noch zu erstellenden Gutachten zum Gegenstand der Begründung zu machen. Die Gemeinde als Planungsträgerin kommt damit auch der besonderen Verpflichtung aus den §§ 1 Abs. 6 S. 2 Nr. 1 und Nr. 7, 5 Abs. 3 Nr. 3 und 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nach ( vgl. auch [Altlastenerlass - LANUV NRW - Land NRW](http://www.lanuv.nrw.de/altlast/Erlass%20Bauleitplanung.pdf)  
[www.lanuv.nrw.de/altlast/Erlass%20Bauleitplanung.pdf](http://www.lanuv.nrw.de/altlast/Erlass%20Bauleitplanung.pdf) )  
Nach diesen Vorschriften kommen auf die Gemeinde bei der Beplanung altlastenverdächtiger Flächen besondere Ermittlungspflichten zu, die auch als Amtspflichten gegenüber der Allgemeinheit und den künftigen Nutzern des Plangebiets gelten. Darüberhinaus unterliegen die umweltbezogenen Planungsziele der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB und genießen grundsätzlich keinen per-se-Vorrang gegenüber den anderen Planungszielen.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass das beantragte Gewerbegebiet auf dem Brunnenparkplatz aus bodenchemischer Sicht (Altlasten) und aus bodenmechanischer Sicht (Standfestigkeit) vom Grundsatz her realisierbar ist. Aus der Sicht der Verwaltung ist zudem die Erschließung eingeschränkt möglich. Die Einschränkung muss von daher vorgenommen werden, da der vom Gewerbegebiet abfließende Verkehr von der vorhandenen zu und Abfahrt in die Hauptstraße lediglich rechts abbiegen kann. Ein Umbau der Verkehrsverhältnisse ist hier aus unterschiedlichen Gründen unrealistisch. Aus der Sicht der Verwaltung ist der

potentielle Konfliktbereich des Emissionsschutzes ebenfalls lösbar. Eine entsprechende zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan und der Hinweis auf die Notwendigkeit der Erarbeitung einer Geräuschimmissionsprognose im Baugenehmigungsverfahren in der Planzeichenerklärung sind vorgesehen.

### **Weitere Abwägungsbelange**

Im Kontext der vorbereitenden Berichterstattung der Verwaltung wurde auch auf die bisherige Nutzung des Plangebiets als Ausweichparkplatz bei Grossveranstaltungen z.B. auch in der Dreifeldhalle hingewiesen. Ebenfalls hat der Betreiber einer benachbarten Gaststätte auf die besondere Bedeutung der derzeitigen Parkfläche für seinen Betrieb hingewiesen ( Die Anschreiben an die Verwaltung vom 23.03.2015 und vom 07.07.2015 sowie die Antwort der Verwaltung vom 15.07.2015 sind beigelegt).

Des Weiteren besteht seit dem 01.12.2014 ein Pachtvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren zwischen der Stadt und einer Nachbarschaft für eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes. Eine vorzeitige Kündigung durch die Stadt ist mit einer jährlichen Kündigungsfrist zum Ende des Pachtjahres möglich, wenn die Fläche für andere Zwecke von der Stadt benötigt wird. Die Kündigung führt dann aber zu einer monetären Erstattungspflicht durch die Stadt.

Die Fläche umfasst ca. 1060 m<sup>2</sup> und befindet sich im westlichen Bereich des Bebauungsplanes (Anlage 11).

**Nach Auffassung der Verwaltung stehen sich hier deutlich konkurrierende Belange gegenüber, sodass auch aus Gründen der Verfahrensökonomie eine frühzeitige Abwägung erfolgen sollte.**

Im Hinblick auf die angestrebte Entwicklung der Fläche ist noch nachrichtlich darauf hinzuweisen, dass bei frühzeitiger Interessenbekundung auch einem Grundstücksinteressenten Begutachtungs- bzw. (ggf.) Sanierungsverpflichtungen durch städtebaulichen Vertrag zum Bauleitplanverfahren aufgegeben werden können. Unter den Voraussetzungen des § 12 BauGB kommt auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Betracht.

### **Verfahren**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Gewerbegebiet-Brunnen“ ist in erster Linie der Mangel an unmittelbar verfügbaren gewerblichen Bauflächen in Schwelm. Da darüber hinaus die dort vorhandenen Bodenbelastungen eine angemessene und gebietstypische Entwicklung als Mischgebiet, wie es der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP, Anlage 1) darstellt, erschweren bzw. teilweise nicht zu realisieren ist, soll nunmehr ein Gewerbegebiet festgesetzt werden und der FNP nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Ein Bebauungsplan ist erforderlich, um genaue Regelungen bzw. Festsetzungen im Umgang mit der Altlastenfläche festsetzen zu können. Z.B. den Ausschluss der im § 8

Abs. 3 Satz 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Vergnügungsstätten, die laut § 8 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sollen hier ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen für die Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstückes sind mit den zulässigen Höchstmaßen (GRZ 0,8; GFZ 2,4; BMZ 10,0) für ein Gewerbegebiet großzügig gefasst (Anlage 2 B-Planentwurf / Anlage 3 Planzeichenerklärung / Anlage 4 Entwurfsbegründung).

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient und eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: ca. 6.400 m<sup>2</sup>) festsetzt und der Reaktivierung von innerstädtischen Brachflächen dient, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Außerdem besteht keine UVP-Pflicht. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Entsprechend wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Weg der Berichtigung angepasst.

### **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 des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 5 beigefügt.

Der Bürgermeister  
gez. Stobbe