

## TISCHVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 097/2016

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 66 "Bahnhof Loh"</b> <b>- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13a BauGB</b> <b>- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB</b> <b>- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</b>		
Datum <b>25.05.16</b>	Geschäftszeichen <b>FB 6.1</b> <b>StEB/Sd/Sch</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 1, Geltungsbereich_1_Änderung</b> <b>Anlage 2, Verkehrsuntersuchung, S. 1-12</b> <b>Anlage 3, Lokale_Agenda, S. 1-3</b>
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 6 - Planen und Bauen</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	31.05.2016	Vorberatung
Hauptausschuss	23.06.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	30.06.2016	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

### Beschlussempfehlung des AUS und Hauptausschusses an 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ 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.  
Der Änderungsbereich beinhaltet das Flurstück der Gemarkung Schwelm, Flur 4, Flurstück 589, 649 tlw., 698 tlw. und 892 tlw..
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen. Während der Auslegungsfrist (Dauer 1 Monat) wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

## **Vorbemerkung zum Verfahren**

*Das 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ dient der Innenentwicklung und setzt eine zulässige überbaubare Fläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (hier: ca. 54.450 m<sup>2</sup>) fest.*

*Da die hier die zu überplanende Fläche 20.000 qm übersteigt, ist nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwingend eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.*

*Die Verwaltung geht davon aus, dass diese Fachuntersuchung, die extern zu vergeben war, bis zur Sitzung des HA am 23.6. – spätestens jedoch bis zum RAT am 30.6.2016 vorliegt. Die Aktualisierung des Sachstandes würde sodann mit Ergänzungsvorlage vorgenommen – im Falle eines negativen Ausgangs der Prüfung kann das vorgeschlagene Verfahren in dieser Form nicht fortgesetzt werden.*

## **Sachverhalt:**

### **Anlass und Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Bahnhof Loh“ hat im Jahr 2014 seine Rechtskraft erlangt. Seit dem haben sich Vermarktung und städtebauliche Entwicklung auf der ca. 40.000 m<sup>2</sup> großen Gewerbefläche erfreulich zeitnah entwickelt. Dort sind derzeit drei Gewerbebetriebe entweder schon angesiedelt bzw. aktuell in Errichtung.

Für die Mischgebietsflächen insbesondere entlang der Rheinischen Straße haben sich hingegen bisher die Vermarktungsmöglichkeiten komplizierter dargestellt. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, im Sinne der heutigen Anforderungen des Grundstücksmarktes und der Stadtentwicklung einzelne Änderungen vorzunehmen.

Es wird vorgeschlagen die überbaubaren Flächen (Baufenster) in den Mischflächen M 1, M 2 und M 3 zu vergrößern. Auch sollen Festsetzungen zu Dachformen geändert werden. Bezüglich der Dachformen gilt dies auch für das geplante Wohngebiet.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen sollen nicht geändert werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Anlage 1, Geltungsbereich) sollen nunmehr diese Flächen geändert werden, um zukünftig einfacher und marktorientierter die Ansiedlung von Wohnbebauung, nicht störenden Gewerbebetrieben, Büronutzungen und Einrichtungen der Daseinsfürsorge zu ermöglichen.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ befindet sich noch in Erarbeitung und wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht.

Der rechtsgültige FNP der Stadt Schwelm stellt für den Änderungsbereich schon gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar und muss somit nicht geändert werden.

## Verfahren

Es ist beabsichtigt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ als Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

### Voraussetzungen hierfür sind:

1. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung (Innenentwicklung).  
Im zu ändernden Bereich soll verstärkt Wohnraum geschaffen werden. Ebenso sollen Arbeitsplätze geschaffen werden.
2. Die Europäischen Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) dürfen nicht beeinträchtigt werden.  
Dies ist im Änderungsbereich nicht der Fall.
3. Keine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung  
Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist der Leitbegriff der Bauleitplanung. Sie ist Maßstab für die Befugnis wie für die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.  
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ sind die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben.
4. Vorprüfung im Einzelfall  
Die Summe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt voraussichtlich in einer Spanne von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>. Ein Bebauungsplan mit einer festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> (hier: ca. 54.450 m<sup>2</sup>) darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan vorraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).  
Entsprechend wird für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls vor der Bekanntmachung des Aufstellungs- oder Änderungsbeschlusses zu beteiligen.  
  
Die Vorprüfung beinhaltet folgende Leistungen:
  - Darstellung der umweltrelevanten Merkmale des Vorhabens (Beschreibung des Vorhabens)
  - Ermittlung der standortbezogenen Betroffenheit

- Abschätzung der Erheblichkeit der zuvor ermittelten nachteiligen Umweltauswirkungen
- Gesamteinschätzung

*Die Verwaltung geht davon aus, dass diese Fachuntersuchung, die extern zu vergeben war, bis zur Sitzung des HA am 23.6. – spätestens jedoch bis zum RAT am 30.6.2016 vorliegt. Die Aktualisierung des Sachstandes würde sodann mit Ergänzungsvorlage vorgenommen – im Falle eines negativen Ausgangs der Prüfung kann das vorgeschlagene Verfahren in dieser Form nicht fortgesetzt werden.*

### Artenschutz

Unabhängig von der Vorprüfung des Einzelfalls zur Klärung der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens (ohne Umweltprüfung) ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung des Untersuchungsgebietes in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde erforderlich.

Der Artenschutz ist eng verbunden mit dem Naturschutz. Ziel ist es, die Vielfalt in der Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten und dabei das ökologische Gleichgewicht und die natürlichen biologischen Funktionen aufrecht zu erhalten.

### Ablauf und Inhalte einer Artenschutzprüfung (ASP)

Eine Artenschutzprüfung (ASP) lässt sich in drei Stufen unterteilen (hier Stufe I erforderlich):

#### Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)

In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognosegeklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

#### Arbeitsschritt 1: Vorprüfung des Artenspektrums

- Sind Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten?

Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten grundsätzlich für alle europäisch geschützten Arten. Das LANUV hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind („planungsrelevante Arten“, vgl. Anlage 1, Nr. 1). Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden grundsätzlich nicht näher betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „Allerweltsarten“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Eine entsprechende pauschale Begründung sollte bei der Zusammenfassung der Prüfergebnisse explizit erfolgen.

*Informationen über das Vorkommen von planungsrelevanten Arten in Nordrhein-Westfalen finden sich im Internet im Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ sowie im FIS „@LINFOS“ (nur für Behörden verfügbar unter: <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm>; das Passwort wird vom LANUV ausgegeben, vgl. Anlage 3a und 3b).*

## Arbeitsschritt 2: Vorprüfung der Wirkfaktoren

- Bei welchen Arten sind aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich?

Zu beachten sind alle bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, wie zum Beispiel:

- Neuerrichtung von großen baulichen Anlagen und Zuwegungen,
- Abbruch alter Gebäude,
- Überbauung oder Fragmentierung von Lebensräumen,
- Veränderung der Bodenoberfläche (z.B. Ausbau von Erdwegen, die essentielle Habitatstrukturen für Schwalben oder Amphibien darstellen können),
- massiver Rückschnitt oder Beseitigung von Vegetation,
- Bepflanzung offener Flächen (dadurch evtl. Zerstörung von Bruthabitaten des Kiebitz),
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Beleuchtung, Bewegung, Schadstoffe etc.,
- Änderung der Nutzungsintensität oder von Betriebszeiten,
- Verkehrszunahme (dadurch Störung, Verkehrstod, insb. von Amphibien und Reptilien),
- Einleitung von Niederschlagswasser (dadurch evtl. Überflutung von Brutplätzen),
- Tierfallen (Schächte, Gullis, Rückhaltebecken, Regenfallrohre, Glasscheiben).

Zu prüfen ist, ob diese Wirkfaktoren dazu führen können, dass Exemplare einer europäisch geschützten Art erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Zudem stellt sich die Frage, ob die Wirkfaktoren geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nachhaltig zu beeinträchtigen. Dazu kann der Rat der Landschaftsbehörden, ggf. auch des LANUV, eingeholt werden. In diesem Zusammenhang besteht die Möglichkeit, mit Prognosewahrscheinlichkeiten, Schätzungen oder „worst-case-Betrachtungen“ zu arbeiten.

Artenschutzkonflikte können sich auch bei der Erschließung und Bauvorbereitung auf Brachflächen ergeben. Problematisch sind vor allem Flächen mit mehrjährigen großen, offenen Bodenstellen oder von Flächen mit lückiger Vegetation. Diese Bereiche können für bestimmte „Ruderal-Arten“ geeignete Lebensräume darstellen (z.B. für Kiebitz, Flussregenpfeiffer, Wechselkröte, Kreuzkröte, Knoblauchkröte). Diese Tierarten suchen derartige Flächen gezielt wegen ihrer Vegetationslosigkeit auf, um dort zu leben oder sich dort fortzupflanzen. Ist die Bebauung bereits zugelassen, sollte eine Besiedlung durch Ruderal-Arten durch geeignete Maßnahmen vor dem Beginn der Bauarbeiten vermieden werden (z.B. Absperren der Bauflächen mit Amphibien-Schutzzäunen bei gleichzeitigem Herausfangen bereits vorhandener Amphibien und Reptilien schon im Sommerhalbjahr; Aufstellen von Flatterbändern sowie sonstige Vergrämungsaktionen für Brutplatzsuchende Vogelarten ab Anfang März).

### *Stufe I: Ergebnis*

*Fall 1: Es sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und zu erwarten.*

*Fazit: Der Plan/das Vorhaben ist zulässig.*

*Fall 2: Es sind Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und/oder zu erwarten, aber das Vorhaben zeigt keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten.*

*Fazit: Der Plan/das Vorhaben ist zulässig.*

*Fall 3: Es ist möglich, dass bei europäisch geschützten Arten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.*

*Fazit: Eine vertiefende Art-für-Art-Analyse ist erforderlich (Stufe II).*

*Fall 4: Es ist bereits in dieser Stufe klar, dass aufgrund der Beeinträchtigungen keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich sein wird*

*Fazit: Der Plan/das Vorhaben ist unzulässig, ggf. Alternativlösung wählen.*

### **Verkehr**

Die vorgeschlagenen Planänderungen werden sich insbesondere bezüglich der Verkehrserschließung des Straßenzuges Rheinische Straße – Loher Straße mit den Anbindungen an die Hattinger Straße bzw. Berliner Straße auswirken.

Dies gilt insbesondere für den Knoten Rheinische Straße /Hattinger Straße. Die bisherige Verkehrskonzeption sieht vor, dass für den Knoten keine Lichtsignalanlage (LSA) erforderlich ist, um den prognostizierten Verkehr zu bewältigen.

- **Bereich Wohnbaufläche**

Die Verkehrsuntersuchung für den Bereich der Wohnbaufläche liegt der Verwaltung bereits vor (Anlage 2). Zusammenfassend geht aus dieser Untersuchung hervor, dass aus der Verdichtung von 36 auf 77 Wohneinheiten eine Verdoppelung des Fahrtenaufkommens zu erwarten ist. Auf der Grundlage der jetzt geplanten Bebauung ist zukünftig ein Fahrtenaufkommen von 630 Kfz-Fahrten/Tag (Summe Ziel- und Quellverkehr) zu erwarten. Daraus resultiert ein stündliches Fahrtenaufkommen von ca. 66 Kfz/h in der Spitzenstunde am Nachmittag.

Auch für diese Fahrtenaufkommen ist die geplante Erschließung mit einer Mischverkehrsfläche vollständig ausreichend. Der Knotenpunkt Berliner Straße. (B7) / Hattinger Straße wird mit ca. 60 Kfz/h nur geringfügig belastet. Die Verkehrszunahme beträgt hier weniger als ca. 2%. Für den Knotenpunkt ist von einer gegenüber heute unveränderten Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auszugehen.

*Zusammenfassen ist festzustellen, dass gegen die geplante, verdichtete Wohnbebauung aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken bestehen.*



- **Bereich Mischgebietsfläche**

Da sich zum jetzigen Zeitpunkt die verkehrliche Untersuchung auf kein konkretes Bauvorhaben beziehen kann, ist es sinnvoll, im Bebauungsplan ein Höchstmaß an momentan aufzunehmendem Verkehr festzusetzen (wird mit in die Begründung aufgenommen). Der beauftragte Verkehrsgutachter wird eine qualifizierte Prognose über das höchst mögliche Verkehrsaufkommen abgeben.

Falls künftige Bauvorhaben diese Prognose überschreiten, ist ein verkehrlicher Nachweis über die Machbarkeit, seitens des Investors im Rahmen der Baugenehmigung, angeraten.

Auch hier geht die Verwaltung davon aus, dass die gutachterliche Aussage bis zur Sitzung des HA am 23.6. – spätestens jedoch bis zum RAT am 30.6.2016 vorliegt.

### **Ausgleichs- und / oder Ersatzflächen**

Durch die Nachverdichtung im Bereich der Wohnbauflächen und der geplanten Vergrößerung der überbaubaren Fläche (Baufenster) im Bereich der Mischgebietsflächen ist mit einem höheren Versiegelungsgrad der Flächen zu rechnen. Des Weiteren fallen bei der Neuplanung die zur Zeit festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum größten Teil zu Gunsten von Verkehrsflächen weg. Aufgrund der vorgenannten neuen Situation muss die Eingriffs-/Ausgleichsregelung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ überarbeitet werden und ggfs. neue Festsetzungen getroffen werden.

### **Stadtökologischer Fachbeitrag**

Der Stadtökologische Fachbeitrag ordnet den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ dem Siedlungsbereich mit überwiegend geringer ökologischer Wertigkeit zu. In dieser Hinsicht sind durch das geplante Projekt keine Konflikte zu erwarten.

### **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 der 1. Änderung auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 3 beigefügt.

Die Bürgermeisterin  
gez. Grollmann