

BERICHTSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 110/2016

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Entwicklungsmöglichkeiten nach derzeitiger Rechtslage für das "Zassenhausgelände"		
Datum 30.05.16	Geschäftszeichen 6.1/StEB/So	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1 Übersichtsplan Anlage 2 Auszug Flurkarte+GEP
Federführender Fachbereich: Fachbereich 6 - Planen und Bauen		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	31.05.2016	zur Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss wird um Kenntnisnahme gebeten.

Sachverhalt:

Die Fraktion der SPD und Linke haben mit SV 056/2016 in der Ratssitzung vom 28.04.2016 einen Antrag zur weiteren Flächenentwicklung des ehem. „Zassenhausgelände“ gestellt. Nach Erörterung des Antrags wurde die Verwaltung auf Antrag der FDP-Fraktion beauftragt,

- „1. Die Verwaltung wird beauftragt in einer Vorlage darzulegen welche Entwicklungsmöglichkeiten nach derzeitiger Rechtslage für das Zassenhausgelände zulässig sind.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorzubereiten.“

Das Abstimmungsergebnis für den Antrag ist einstimmig. Dafür stimmten 21, dagegen 1, Enthaltungen 12.

Das in Rede stehende Grundstück wurde 2006 durch die Traditionsfirma „Zassenhaus“ (Herstellung von Haushaltsgeräten aus Holz und Metall) aufgegeben und daraufhin von zwei Entwicklern aufgekauft. Das Konzept der Entwickler hatte zum Ziel, die rein gewerbliche Fläche (Festsetzung B-Plan Nr. 23 „Fillkuhle“) in eine Mischgebiets- und Gewerbe-Fläche umzuwandeln. Zur Realisierung dieses Vorhabens wurde die Entwicklung eines Bebauungsplanes beauftragt.

Die v.g. Fläche befindet sich seither gem. § 30 BauGB im Bereich des seinerzeit entwickelten Bebauungsplanes Nr. 80 „Viktoriastraße“, siehe Übersichtsplan Anlage 1 und wird im Westen durch die Carl-vom-Hagen-Straße, im Süden durch die Schützenstraße, im Osten durch die Döinghauser Straße und im Norden durch die Grundstücksgrenzen der Parzellen 571 und 562 (ehemaliges Zollamt) begrenzt.

Das Plangebiet liegt in der „Gemarkung Schwelm“ Flur 13 und umfasst die Flurstücke 558, 559, 560, 572, 573 (teilweise) und 574. Die Gesamtgröße umfasst ca. 1.5 ha.

Da der Bebauungsplan sich unter Bezugnahme auf die benachbarte Bebauungsstruktur in einem Übergangsbereich einer Wohnnutzung zu gewerblicher Nutzung befindet, ist hinsichtlich der besseren Verträglichkeit beider Nutzungen, im östlichen Bereich des Bebauungsplanes ein Mischgebiet (MI) von ca. 6.800 m² der Gesamtareals und auf dem westlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) von ca. 8.000 m² des Plangebietes festgesetzt worden.

Raumordnung und Landesplanung

Im aktuellen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg verläuft die Grenzlinie zwischen dem ‚Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen‘ (GIB) und dem ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ (ASB) südlich der Bahnlinie sodass die Fläche im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 83 „Nördlich Viktoriastraße“, ehem. Zollamt und Gartenmöbelfabrik, (nur „Aufstellungsbeschluss“ ruhendes Verfahren) noch dem GIB zuzurechnen ist, siehe Anlage 2. Die sogenannte Arbeitskarte Regionalplan Ruhr des Regionalverbands Ruhr (RVR) als Entwurf für die Neufassung des Regionalplans weist auch die letztgenannte Fläche als ‚ASB‘ aus. Die Darstellung eines ‚GIB‘ soll somit künftig auf die Bahnlinie „zurückgenommen“ werden. Zu berücksichtigen ist auch der aktuelle Teilplan, der Einzelhandel nicht möglich macht (Ziel 2 –LEP).

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet, in dem sowohl Wohnungen (auch für Personen mit besonderem Wohnbedarf) als auch kleine, dem Wohnen zugeordnete Einzelhandelsgeschäfte und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich sind, umfasst auch ein vorhandenes Wohngebäude, welches vormals in einem GE lag. Die neue Wohnbebauung soll gegen die noch bestehenden Gewerbebetriebe sowohl aktiv als auch passiv (insbesondere gegen Lärm) geschützt werden.

Mögliche kleine Ladenflächen wie z.B. Sanitätsbedarf, mögliche Dienstleistungen wie Massagepraxis, Arztpraxis etc. stören das Wohnen nicht, da sie nur auf die Versorgung der unmittelbaren Umgebung ausgelegt werden können.

Diese neue MI-Nutzung bildet eine Abstufung von dem vorhandenen Wohnen zu den emittierenden Gewerbe- und der Bahnflächen.

Eine neue Bebauung in dem festgesetzten Mischgebiet könnte, nachdem die alten Fabrikhallen und ihre Fundamente abgeräumt wurden, im Wesentlichen aus einer geschlossenen Zeile parallel zur nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestehen, dessen Nordfassade bautechnisch besonders gegen Lärm ausgebildet sein sollte.

Gewerbegebiet „e“ (e wie eingeschränkt) (§ 8 BauNVO)

Die Nutzungsmöglichkeit des westlichen Plangebietes bestimmt der Bebauungsplan als Gewerbegebiet, in dem auch einige Einschränkungen festgesetzt sind.

Hierdurch wird der allgemeinen Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Rechnung getragen, durch die Einschränkung (dem Ausschluss der Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) aber ein die benachbarte Wohnnutzung unzumutbar beeinträchtigendes Gewerbe ausgeschlossen.

In dem Bereich Ecke Carl-vom-Hagen-Straße und Viktoriastraße könnte eine kompaktere, zusammen hängende Bebauung entstehen, die zugleich das Wohnen und die Freiflächen des Gebietes vor Verkehrslärm von der Carl-vom-Hagen-Straße schützt.

Folgende textlichen Festsetzungen bestehen für das Plangebiet:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 u. 8 BauNVO)

Mischgebiet: Die im Mischgebiet gemäß des § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe – Tankstellen – sowie Vergnügungsstätten) sind im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gewerbegebiet:

Die im Gewerbegebiet gemäß des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung – Tankstellen -, sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Zudem sind die Einzelhandelssortimente, die in der Fortschreibung des Schwelmer Einzelhandelskonzeptes als zentrenrelevant genannt sind, als nicht zulässig festgesetzt worden (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

GH – Gebäudehöhe (Firsthöhe) maximal (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf im Gewerbegebiet **220,0 m über NN** nicht überschreiten (real ca. 11,50m). Technische Aufbauten können dieses Maß um bis zu 3.50m überschreiten.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) gemäß BauNVO höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Mischgebiet (**GRZ**) von **0.6** und (**GFZ**) von **1.2**

Gewerbegebiet (**GRZ**) von **0.8** und (**GFZ**) von **2.4**

Höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Mischgebiet IV Vollgeschosse

Gewerbegebiet Gebäudehöhe **GH** siehe oben

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise im Mischgebiet

Aufgrund der zu erwartenden Schallschutzproblematik sind die überbaubaren Flächen im Mischgebiet so angelegt, dass sie im nördlichen Bereich des B-Planes schallschutzartig wirken können und eine Größere Länge als die 50.00m der offenen Bauweise erreichen können.

b Besondere Bauweise im Gewerbegebiet

Um in dem Gewerbegebiet individuelle Baukörpergrößen zuzulassen, setzt der B-Plan die besondere Bauweise (**b**) fest und definiert sie als offene Bauweise, in der jedoch auch Baukörperlängen von über 50.00m zulässig sein können.

Zu den Themen Lärmschutz und Altlasten bzw. Bodenbeschaffenheit sind entsprechende Gutachten erstellt worden, die jederzeit eingesehen werden können.

Die Bürgermeisterin
gez. Grollmann