

**TISCHVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 097/2016/2**

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>29.06.16</b>	Geschäftszeichen <b>FB 6.1 StEB/Sch</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 01, Nutzungskonzept</b> <b>Anlage 02, Vorprüfung, S.1-16</b> <b>Anlage 03, Artenschutz AGU Schwelm, S. 1-14</b> <b>Anlage 04, Artenschutz_ökoplant, 1-31</b> <b>Anlage 05, Verkehrsgutachten Wohngebiet, S. 1-13</b> <b>Anlage 06, Verkehrsprognose, S. 1-2</b> <b>Anlage 07, Hohlräumerkundung, S. 1-133</b> <b>Anlage 08, Lokale Agenda, S. 1-3</b> <b>Anlage 09, Entwurfsplan</b> <b>Anlage 10, Planzeichen , textl. Festsetzungen, S. 1-7</b> <b>Anlage 11, Begründung, S. 1-18</b>
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 6 - Planen und Bauen</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung		Vorberatung
Hauptausschuss		Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	30.06.2016	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

**Beschlussempfehlung vom Hauptausschusses an den Rat**

- 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.

## **Diese Vorlage ersetzt die Vorlage 097/2016/1**

### **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 Gewerbetriebe 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.

#### **Folgende Änderungen werden vorgeschlagen:**

##### **Mischgebiete:**

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) in den Mischflächen M 1, M 2 und M 3 zu vergrößern, um die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Flächen flexibler zu gestalten. Das MI 3 – Gebiet soll, aufgrund der höheren geplanten Ausnutzbarkeit, nicht mehr über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, sondern als öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) von der Rheinischen Straße aus erschlossen werden. Diese Stichstraße soll ca. 8m breit und ca. 40m lang in einer Wendeanlage für 3-Achsige-Fahrzeuge enden und als Mischfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Für die östlich gelegene Teilfläche des Mischgebietes ist somit die Erschließung über diese öffentliche Straße möglich und sichert die An- und Abfahrt für den geplanten Standort einer Kindertagesstätte in diesem Bereich. D.h. es müssen keine weiteren Zufahrten zur Rheinischen Straße aus diesem Gebiet erfolgen und somit können weitere Gefahrenpunkte vermieden werden. Das westlich gelegene MI-Neubaugelände soll ab der Wendeanlage über eine private Zuwegung erschlossen werden.

**Die Festsetzungen zu Dachformen und Firstrichtungen, sowie die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (Erhöhung um ca. 2m-3m) sollen flexibler gestaltet werden.**

### WA-Gebiet:

Im nördlich gelegenen WA-Gebiet sollen ebenfalls die Dachformen und Firstrichtungen geändert werden. Wesentliche Änderung in diesem WA-Gebiet soll sein, dass auch Häusergruppen (Doppelhäuser, Reihenhäuser) anstatt nur Einzelhäuser möglich sind. **Des weiteren wird die Baulinie der nördlichen überbaubaren Fläche (Baufenster) in eine Baugrenze geändert.** Auch diese Änderungen bedeuten hier mehr Flexibilität für den Investor.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen soll hier ebenfalls flexibler gestaltet werden und um **ca. 3 m** erhöht werden. Diese Erhöhung hat, auf Grund der dort vorherrschenden Topographie, keine negativen Auswirkungen auf die nördlich gelegene vorhandene Wohnbebauung.

**Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Anlage 1: Nutzungskonzept) 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.**

- 
- ***Wie in der Vorlage 097/2016/1 angekündigt, sind nun der endgültige B-Planentwurf (Rechtsplan mit allen Festsetzungen und Planzeichenerklärung einschließlich der textlichen Festsetzungen), einschließlich der dazugehörigen Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ dieser Vorlage beigefügt.***
  - ***Anlage 09, Planentwurf***
  - ***Anlage 10, Planzeichenerklärung, textl. Festsetzungen***
  - ***Anlage 11, Begründung***
- 

### **FNP-Darstellung**

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 im beschleunigten Verfahren 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.  
**- Dies ist im Änderungsbereich der Fall.**

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 des Einzelfalls

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 voraussichtlich 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.

**Wie in der Vorlage 097/2016 angekündigt, ist nun die Ausarbeitung zur Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2) in diese Ergänzungsvorlage eingearbeitet. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB sind gegeben.**

- **Die unter Punkt 4 – Voraussetzungen – erläuterte Vorprüfung des Einzelfalls ist nun erfolgt und kommt zu einem positiven Ergebnis.**

**Mit Schreiben vom 06.06.2016, das dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt ist, hat das Büro plan\* (Büro für Garten- & Landwirtschaftsarchitektur) das Ergebnis zur o.g. Vorprüfung des Einzelfalls der Verwaltung mitgeteilt.**

- **Folgende Gesamteinschätzung ist im Ergebnis festzuhalten:**

**Aufgrund der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten, nicht zuletzt aufgrund der bereits vorhandenen bauleitplanerischen Situation (bestehende**

### **Möglichkeit der Versiegelung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes) zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung.**

- **Demgemäß, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.**

#### **5. Artenschutz**

Unabhängig von der Vorprüfung des Einzelfalls zur Klärung der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens (ohne Umweltverträglichkeitsprüfung) 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.

Bereits zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 66 „Bahnhof Loh“ wurden zwei Artenschutzprüfungen (ASP) für das Plangebiet durchgeführt. Die ASP des Gutachterbüros Ökoplan wurde für das DHL Vorhaben in Auftrag gegeben, trifft aber auch Aussagen zum gesamten Bebauungsplangebiet. Die ASP, die von der Schwelmer Arbeitsgemeinschaft für Umweltschutz (AGU) durchgeführt wurde, befasste sich mit dem gesamten Bebauungsplangebiet. Beide Untersuchungen datieren aus dem Jahre 2013 und sahen aus artenschutzrechtlicher Sicht für die Bebauung keine Bedenken.

Wie ebenfalls in der Vorlage 097/2016 angekündigt, ist nun die Artenschutzprüfung (Anlage 3, Anlage 4) in diese Ergänzungsvorlage eingearbeitet. Beide Gutachten sehen aus artenschutzrechtlicher Sicht für die Bebauung keine Bedenken.

**Die durchgeführten Artenschutzprüfungen sollen auch zum Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ gemacht werden. Da diese Gutachten bereits aus dem Jahr 2013 stammen, ist eine Aktualisierung geplant. Nach Rücksprache mit Herrn Treimer (AGU-Schwelm) wird dieser kurzfristig diese Aktualisierung vornehmen, d.h. die AGU wird die nötigen erneuten Begehungen im Plangebiet „Bahnhof Loh“ zur Artenschutzprüfung I vornehmen, so dass das Ergebnis im Juli der Verwaltung vorliegt. Das Untersuchungsergebnis wird auf der städtischen Homepage unter <http://www.schwelm.de/Aktuelle-Planverfahren.560.0.html> einzusehen sein.**

#### **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 5). 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 Linderhauser Straße / 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.

- ***Wie in der Vorlage 097/2016 angekündigt, hier die qualifizierte Prognose des Verkehrsgutachters des Büros Schüßler-Plan (Anlage 6):***

**Für die weitere Flächenentwicklung auf dem im Bebauungsplan als MI-Gebiet ausgewiesenen Flächen wurde abgeschätzt, welches Fahrtenaufkommen an der vorfahrtgeregelten Einmündung Hattinger Straße / Rheinische Straße noch leistungsfähig abgewickelt werden kann, ohne bauliche Vorkehrungen (z.B. Ampelanlage) zu treffen. Für die Einmündung wurde daher eine Grenzwertbetrachtung der Leistungsfähigkeit durchgeführt.**

- ✓ **In der als maßgeblichen Nachmittagsspitzenstunde kann über die Rheinische Straße eine Querschnittsbelastung von ca. 270 Kfz/h (davon ca. 140 Kfz/h in Fahrtrichtung Westen und ca. 130 Kfz/h in Fahrtrichtung Osten) abgewickelt werden, ohne dass in der Zufahrt der Rheinischen Straße der Grenzwert der Wartezeit der Qualitätsstufe D (mittlere Wartezeit 45 Sekunden) überschritten wird. Dabei kommt es insbesondere für die Linksabbieger aus der Rheinischen Straße bereits zu höheren Wartezeiten.**

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

## **Bodenbeschaffenheit im Plangebiet (Ergänzung der bisherigen Vorlage)**

### **Hohlraumerkundung**

Die als Anlage 7 beigefügte Ausarbeitung der Firma Mull & Partner befasst mit der Hohlraumerkundung im verkarsteten Massenkalk unter den geplanten Wohnbauflächen. Bei den potenziellen Hohlräumen handelt sich um natürliche, sogenannte „geogene“ Bodenrisiken, die durch die chemische Lösung des Kalksteines entstanden sind. Insofern handelt es sich um eine vorbereitende Baugrunduntersuchung. Die BahnflächenEntwicklungsGesellschaft (BEG) hat die sicherlich kostenintensive Untersuchung durchgeführt, obwohl eine solche Untersuchung im allgemeinen Bebauungsplanverfahren auch nicht zwingend erforderlich ist. Dennoch sollten die Erkenntnisse aus den im Frühjahr dieses Jahres erfolgten Spülbohrungen, die eine Bebaubarkeit in der geplanten Art und Weise nicht ausschließen, ebenfalls zum Gegenstand des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 gemacht werden und Bestandteil der TÖB Beteiligung werden. Möglicherweise sind aus den Erkenntnissen weitere Untersuchungsnotwendigkeiten ableitbar, die dann in die Begründung einfließen oder festgesetzt werden können.

*(Diese Anlage 7 wird aufgrund ihres Umfangs nur in digitaler Form zur Verfügung gestellt.)*

### **Bodenverunreinigungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ wurde ebenfalls durch das Büro Mull & Partner eine umfangreiche Flächen-Risiko-Detail-Untersuchung (FRIDU) erarbeitet. Aus diesen Erhebungen zu den Untergrund-verunreinigungen wurde ein Sanierungsplan abgeleitet, der zusätzlich die gutachterliche Begleitung der Bauarbeiten im Rahmen eines Bodenmanagements forderte. Die Umsetzung dieser Forderung soll auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ beibehalten werden.

### **Immissionsschutz**

Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ wurden die unterschiedlichen festgesetzten Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht durch eine Geräuschemissionsprognose hinsichtlich ihrer Verträglichkeit untersucht. Diese attestierte Verträglichkeit ist durch eine Fortschreibung der Geräuschemissionsprognose für die 1. Änderung des Bebauungsplanes zu ergänzen. Maßgeblich sind hier die veränderten Nutzungen, sowie die eventuell erforderlichen Anpassungen an veränderte Rechtslagen. Besondere Beachtung sollen dabei die angestrebten Wohnnutzungen auf der westlichen Teilfläche der Mischgebietsfläche 3 erfahren. Das Verhältnis zu den nördlich angrenzenden geplanten und bestehenden Wohngebieten sowie zu dem südlich unmittelbar angrenzenden bestehenden Mischgebiet und zum sich dort weiter anschließenden Gewerbegebiet ist aus immissionsrechtlicher Sicht zu aktualisieren und die gegenseitige Verträglichkeit zu attestieren. Die Aktualisierung der Geräuschemissionsprognose soll unmittelbar in Auftrag gegeben und Bestandteil der TÖB Beteiligung werden.

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

Die festgesetzte große Fläche für Ausgleichs- und / oder Ersatzmaßnahmen am westlichen Rand des Bebauungsplanes bleibt durch die 1. Änderung unangetastet.

**Der, durch die Nachverdichtung begründete höhere Versiegelungsgrad im Bereich des WA-Gebietes im nördlichen Änderungsbereich, kann durch die neu geplante Reihenhausbebauung im westlichen Bereich des MI 3 – Gebietes und durch die daraus resultierenden privaten Gärten kompensiert werden. Diese privaten Grünanlagen sind möglich, da das MI 3-Gebiet eine horizontale Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe erfahren soll. D.h. im westlichen Bereich soll überwiegend das Wohnen und im östlichen Bereich das Gewerbe entstehen. Somit ist im Bereich des Wohnens ein niedrigerer Versiegelungsgrad zu erwarten.**

**Die derzeit festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden beibehalten bzw. lediglich verschoben.**

### **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 8 beigefügt.

Die Bürgermeisterin  
gez. Grollmann