

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 186/2017

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bebauungsplan Nr. 105 "Gewerbegebiet Milsper Straße"		
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)		
Datum 17.10.17	Geschäftszeichen 6.1/So	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 1 Übersichtsplan Geltungsbereich 2 Lokale Agenda, Seite 1-3
Federführender Fachbereich: Fachbereich 6 - Planen und Bauen		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	07.11.2017	Vorberatung
Hauptausschuss	16.11.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	30.11.2017	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. S. 1298) geändert worden ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Gewerbegebiet Milsper Straße“ beschlossen.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 9, Flurstück 175, 258 tlw., 373, 374 tlw.. Den genauen Geltungsbereich setzt gem. (§ 9 Abs. 7) BauGB der Bebauungsplan fest.

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 „Gewerbegebiet Milsper Straße“ ergibt sich aus dem auf Schwelmer Stadtgebiet vorhandenen Defizit an unmittelbar verfügbaren gewerblichen Bauflächen. Der Bebauungsplan soll der Stärkung des kleinteiligen Gewerbes dienen. Der vorgesehene Planbereich befindet sich in der Gemarkung Schwelm, südöstlich der Milsper Straße (L706, ehem. B7), westlich des Dr.-Möller-Wegs und nördlich des Sportplatzes „Rote Berge“.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16/18 „Martfeld“ setzt im betroffenen Bereich eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Teilbereich der v. g. „Grünfläche“, die sich partiell als mindergenutzte städtische Grünfläche darstellt. Innerhalb des abgegrenzten Plangebiets befindet sich zudem ein Privatgrundstück mit bestandgeschützter Bebauung (ehem. landwirtschaftlich genutzt). Es ist darauf hinzuweisen, dass das betroffene Plangebiet bislang nicht entsprechend des derzeit geltenden Bebauungsplanes genutzt wurde und eine bauliche Entwicklung des Areals nicht ohne Änderung des Planrechts möglich ist.

Die beabsichtigte Planung sieht vor, auf dem Areal ein Gewerbegebiet in der Größe von ca. 0,94 ha zu entwickeln. Städtebaulich handelt es sich bei der geplanten Nutzung im weitesten Sinne um eine Fortsetzung der auf Ennepetaler Stadtgebiet endenden Gewerbestruktur. Der Planbereich gilt als nahezu erschlossen. Aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung wird die Entwicklung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ GE(e) angestrebt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE(e) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Rahmen einer kleinteiligen Nutzung könnten auf dem Areal – bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von bis zu max. ca. 2.000 m² – fünf bis sechs Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Neben einer reinen Angebotsplanung bietet es sich an, das Quartier als „Büro-, Technologie- oder Gründerpark“ zu entwickeln. Konzeptionell könnte solch ein Modell z.B. von einem privaten Investor erschlossen, bebaut und anschließend an gewerbliche Nutzer verkauft oder vermietet werden.

Hinsichtlich der zukünftigen Bebauung strebt die Verwaltung eine Gebäudestruktur aus mehreren zwei- bis dreigeschossigen Gebäudemodulen an, welchen ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden soll. Auf diese Weise wird die städtebauliche Struktur im umliegenden Bereich aufgegriffen.

In der Vergangenheit gab es in dem Bereich des bestehenden Bebauungsplanes 16/18 „Martfeld“ einen Bauantrag zur gewerblichen Nutzung eines Privatgrundstücks. Dieser Bauantrag musste abgelehnt werden, da die geplante Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes („Grünfläche / Sportplatz“) widersprach. Im Rahmen der Neuaufstellung und Entwicklung als „Gewerbegebiet“ besteht die Möglichkeit, dieses Verfahren aufzugreifen und neu zu bewerten.

Ein Übersichtsplan des Planbereichs ist als Anlage 1 beigelegt.

Verfahren

Da das Vorhaben nicht der Innenentwicklung im Sinne des Gesetzes dient, kann das Bebauungsplanverfahren nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Stattdessen ist der Bebauungsplan im „Vollverfahren“ u. a. inklusive einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB aufzustellen.

Der FNP stellt die vorgesehene „Gewerbegebietsfläche“ als „Grünfläche /Sportplatz“ dar, daher muss parallel zum Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich eine Flächennutzungsplanänderung inkl. landesplanerischer Abstimmung durchgeführt werden.

Nach Abschluss des Verfahrens (Satzungsbeschluss) überlagert der neue Bebauungsplan innerhalb seiner Plangrenzen die Festsetzungen des Bebauungsplans 16/18 „Martfeld“, die damit durch die neuen Festsetzungen ersetzt werden.

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 2 beigefügt.

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Schweinsberg