

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 015/2018

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bebauungsplan Nr. 105 "Gewerbegebiet Milsper Straße"		
1. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)		
2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB		
Datum 30.01.18	Geschäftszeichen 6.1/So	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1 Begründung Seite 1-8 Anlage 2 Darlegungskonzept Anlage 3 Planzeichenerklärung Anlage 4 Fraktionsantr. FDP Anlage 5 Lokale_Agenda, Seite 1-3
Federführender Fachbereich: Fachbereich 6 - Planen und Bauen		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	19.02.2018	Vorberatung
Hauptausschuss	08.03.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	22.03.2018	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1.

Das von der Verwaltung vorgeschlagene Darlegungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 105 „Gewerbegebiet Milsper Str.“ wird angenommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Darlegungskonzept die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchzuführen.

Das Darlegungskonzept ist für die Dauer von 2 Wochen im Verwaltungsgebäude II, Moltkestraße 24, Fachbereich 6 Planen und Bauen, 1. Etage, öffentlich auszulegen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

2.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Darlegungskonzeptes zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die frühzeitige Beteiligung der Behörden u. der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchzuführen.

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Es ist entsprechend der in der SV 186/2017 dargelegten Sachverhalte beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine Neuordnung des nördlich gelegenen

Teilbereichs des B-Planes Nr. 16/18 „Martfeld“ (Milsper Straße Ecke Dr.-Moeller-Straße) verfolgt.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan hat eine Gewerbegebietsflächenentwicklung für ansiedlungswillige und kleinteilige Gewerbebetriebe (evtl. als Fläche für Startup-Unternehmen bzw. einen „Büro-, Technologie- oder Gründerpark“) zum Ziel. Zusätzlich soll die wirtschaftliche Konkurrenzfähigkeit der Stadt gefördert werden.

Da der Bebauungsplan Nr. 105 „GE Milsper Straße“ nicht im beschleunigten Verfahren entwickelt werden kann, ist in einem sog. Vollverfahren gemäß § 2 (4) BauGB die Erarbeitung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes nach 2a BauGB inkl. der Angaben nach § 3 (2) S. 2 BauGB und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB erforderlich.

Die Erarbeitung des Umweltberichts wird während des weiteren Verfahrens eingeleitet bzw. erbracht.

Arten- und Biotopschutz/Bodenverhältnisse

Mit Zusendung des Fraktionsantrages der FDP vom 15.11.2017 wird angeregt, den o.g. Planbereich um einige Flurstücke (Flst. 297, 374 u. 258, südlich der Milsper Straße) in westlicher Richtung zu erweitern.

Im Rahmen der beiden erstgenannten Flurstücke handelt es sich um eine dicht bewachsene bzw. strukturreiche städtische Brachfläche nördlich des Sportplatzes „Rote Berge“, die viele ältere Bäume beheimatet. Diese Fläche ist im „Stadtbiotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung“ (LÖLF) mit einer hohen Wertigkeit als städtische Biotopfläche aufgeführt.

Dadurch bedingt unterliegt die Fläche dem Biotopschutz der LÖLF und bedarf, hinsichtlich der stadtklimatischen Bedeutung, einer gesonderten Betrachtung.

Einer möglichen Änderung bzw. Erweiterung des aufgestellten Planbereichs um die angefragten Flurstücke muss eine gesonderte ökologische Begutachtung vorausgehen, um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können.

Die Verwaltung schlägt jedoch vor, dass aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit der Fläche von einer weiteren Inanspruchnahme abgesehen wird.

Bei der letztgenannten Fläche (Flurstück 258) handelt es sich überwiegend um die reine Sportplatzfläche mit ihren ruderalen Grünflächen. Dieser Bereich „Sportplatz Rote Berge“ ist seit langer Zeit als Problembereich in altlastentechnischer Sicht bekannt.

Diese Fläche wird u.a. im Altlastkataster als Verdachtsfläche für Altlasten geführt. Es gibt Angaben darüber, dass Schwermetallbelastungen im Untergrund nicht auszuschließen sind. Auch gibt es Hinweise zu Altablagerungen, die dem ehem. Erztagebau zuzuordnen sind.

Zur Klärung dieser Sachverhalte wäre im Rahmen weiterer Entwicklungen bzw. Entscheidungen eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchzuführen, die im Vorgriff zu dem erforderlichen Bodengutachten (u.a. historische Erkundung Erztagebau, Deponiegelände) eine Einschätzung der Bodenverhältnisse zulässt.

Aus hiesiger Sicht wird jedoch empfohlen, den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 105 „Gewerbegebiet Milsper Straße“ in seinen festgelegten Grenzen fortzuführen.

Die Entwurfsbegründung, das Darlegungskonzept, die Planzeichenerklärung, der Fraktionsantrag und die Lokale Agenda, können den beiliegenden Anlagen entnommen werden.

Verfahren

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB. (Öffentliche Bekanntmachung 14.12.2018)

Nächster Verfahrensschritt:

1. Beschlussfassung des Darlegungskonzeptes zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
2. Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

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.

In Vorbereitung des durchzuführenden FNP-Änderungsverfahrens (28. FNP-Änderung Bereich Milsper Straße/Dr.-Moeller-Straße) wurde eine Anfrage zur Erteilung der landesplanerischen Zustimmung gem. § 34 (1) LPIG gestellt. Die Beantwortung der Anfrage liegt noch nicht vor.

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 der frühzeitigen Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 5 beigefügt.

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Schweinsberg