

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 071/2018

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände"

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**
- 2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**
- 3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Datum 14.05.18	Geschäftszeichen FB 6.1 / Li	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, Geltungsbereich Anlage 2, Lokale Agenda, 3 Seiten
Federführender Fachbereich: Fachbereich 6 - Planen und Bauen		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	04.06.2018	Vorberatung
Hauptausschuss	14.06.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	05.07.2018	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Beschlussempfehlung des AUS und Hauptausschusses an den Rat

1. Gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ beschlossen. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 13, Flurstücke 542 tlw., 558, 559, 560, 572, 573, 574, 575, 743 tlw., 744 tlw. und 745tlw.. Den genauen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Plananlass und Zielsetzung

Im März 2018 hat der Rat der Stadt Schwelm die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts beschlossen. Die im Rahmen des Konzepts erarbeitete Analyse hat u. a. aufgezeigt, dass der Großteil der vorhandenen Lebensmittelmärkte auf Schwelmer Stadtgebiet über eine nicht (mehr) zukunftsfähige Größe verfügt und sich am jeweiligen Standort nicht neu aufstellen kann. Um die bisherig flächendeckend

vorhandene Nahversorgung nachhaltig zu sichern, wird daher das „Zassenhaus-Gelände“ als ergänzender Nahversorgungsstandort vorgeschlagen, auf dem die Ansiedlung / Neuaufstellung von bis zu zwei Discountern möglich sein soll. Der Bebauungsplan Nr. 106 beabsichtigt somit, dieses Ziel des Einzelhandelskonzepts in Planungsrecht zu übertragen. Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters bzw. eines Drogeriemarkts an diesem Standort zum Schutz des Innenstadtzentrums ausgeschlossen werden soll.

Die zukünftige Erschließung des Areals wird voraussichtlich nicht über die Viktoriastraße, sondern über die Carl-vom-Hagen-Straße erfolgen (müssen). Es ist ebenfalls vorstellbar, dass der bestehende Knotenpunkt der beiden genannten Straßen ausgebaut und das Gelände auf diese Weise an das öffentliche Straßennetz angeschlossen wird. Die betroffenen Teilbereiche der Straßenflächen werden daher mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 80 „Viktoriastraße“. Dieser setzt dort für den westlichen Teil der Fläche ein Gewerbegebiet und für den östlichen Teil ein Mischgebiet fest. Die beabsichtigte Nutzung von bis zu zwei Discountern ist auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich. Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 106 wird auf dem Areal ein Sondergebiet festsetzen, sodass sich auf dem Gelände bis zu zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können.

Das Gelände diente in der Vergangenheit als Produktionsstandort für Haushaltsgeräte aus Holz und Metall. Bedingt durch die Aufgabe der Nutzung vor mehreren Jahren hat sich das Areal als Brachfläche entwickelt und die auf der Fläche befindlichen baulichen Anlagen werden seither nicht genutzt. Am südöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich im Kreuzungsbereich Viktoriastraße / Schützenstraße ein Wohngebäude.

Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ liegt nordwestlich der Innenstadt. Die Fläche grenzt im Süden an die Viktoriastraße, im Westen an die Carl-vom-Hagen-Straße und im Osten an die Schützenstraße bzw. an die Döinghauser Straße. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine gewerbliche Nutzung.

Darstellung im Regionalplan und Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan wird der westliche Teil der Fläche als gewerbliche Baufläche und der östliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Da die beabsichtigte Ansiedlung von bis zu zwei Discountern im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt werden soll und diese Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht mit dem FNP einhergeht, ist eine Änderung des FNP vorzunehmen. Die Sitzungsvorlage zum hierfür notwendigen Aufstellungsbeschluss wird seitens der Verwaltung in die nächst erreichbare Sitzung des AUS eingebracht.

Weitere Vorgehensweise

Der Bebauungsplan ist im „Vollverfahren“ inklusive einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Dies begründet sich darin, dass aufgrund der Nähe des

Plangebiets zu bestehender Wohnbebauung höchstwahrscheinlich Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden müssen, damit die Lärmrichtwerte nicht überschritten werden. Dieser abwägungserhebliche Umweltbelang führt dazu, dass eine ausführliche Umweltprüfung im Rahmen des Verfahrens durchzuführen ist. (vgl. Urteil vom 10.04.2014, 7 D 57/12.NE)

Nach Abschluss des Verfahrens (Satzungsbeschluss) überlagert der neue Bebauungsplan innerhalb seiner Plangrenzen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 „Viktoriastraße“, 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 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