

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 120/2007**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

**Bebauungsplan Nr. 66 "Bahnhof Loh"**

**1. Abwägung und Beschlussfassung über die Anregungen aus der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vor Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau)**

**2. Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung**

Datum <b>25.07.07</b>	Geschäftszeichen <b>FB 5.1 Sd</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 1. Übersichtsplan (1 Seite) 2. Plangebietsgrenze (1 Seite) 3. Stellungnahme StUA (1 Seite) 4. Plan Schwelme (1 Seite) 5. Stellungnahme Untere Wasserbehörde (2 S.) 6. Stellungnahme 1 Wehrbereichsverw. (1 S.) 7. Stellungnahme 2 Wehrbereichsverw. (2 S.) 8. Stellungnahme 1 Wupperverband (1 Seite) 9. Stellungnahme 2 Wupperverband (1 Seite) 10. Stellungnahme AVU (1 Seite) 11. Stellungnahme AGU (1 Seite) 12. Stellungnahme DB Immobilien (1 Seite) 13. Lageplan (1 Seite) 14. Bebauungsplanentwurf (1 Seite) 15. Entwurfsbegründung (25 Seiten) 16. Umweltbericht (46 Seiten) 17. Planzeichenerklärung (1 Seite) 18. Textl. Festsetzungen (3 Seiten) 19. Pflanzempfehlungen (1 Seite) 20. Bestandsplan LBF (1 Seite) 21. Maßnahmenplan Umweltbericht (1 Seite) 22. Formblatt Lokale Agenda 21 (3 Seiten)
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 5 Planung, Bauordnung</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung	14.08.2007	Vorberatung
Hauptausschuss	16.08.2007	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	23.08.2007	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen werden wie folgt behandelt:

- Der Anregung des Staatlichen Umweltamt Hagen, Feithstraße 150b, 58097 zum hydraulischen Leistungsnachweis der verrohrten Schwelme wird gefolgt.
- Der Anregung der Wehrbereichsverwaltung West, 40410 Düsseldorf zur Höhe der baulichen Anlagen wird gefolgt.
- Den Anregungen des Wupperverband, Untere Lichtenplatz Straße 100, 42289 Wuppertal hinsichtlich der vorhandenen hydraulischen Leistungsfähigkeit der nördlichen Schwelme sowie zur Freihaltung eines Schutzstreifens wird gefolgt.
- Der Anregung der AVU Gevelsberg, An der Drehbank 18, 58285 Gevelsberg um frühzeitige Beteiligung an der Ausbauplanung wird gefolgt.

- Der Anregung der AGU Schwelm, Herr Michael Treimer, Untermauerstraße 5, 58332 Schwelm zur teilweisen Änderung der Pflanzliste wird nicht gefolgt.

2. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ einschließlich der dazugehörigen Entwurfsbegründung mit Umweltbericht beschlossen.

Es liegen Informationen zu umweltrelevanten Aspekten durch folgende Untersuchungen vor, die während der Offenlegung eingesehen werden können:

- Klimaanalyse für die Stadt Schwelm
- Stadtökologischer Fachbeitrag für die Stadt Schwelm
- Flächenrisiko-Detailuntersuchung (FRIDU) der Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom August 2004
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (LPB) des Büros Plan, Büro für Garten und Landschaftsarchitektur vom 01.08.2005
- Schallgutachten der RWTÜV Systems GmbH vom 12.11.2004
- Verkehrsgutachten des Büros Schüssler-Plan vom Juni 2005

Von der Regelung des § 4 Abs. 6 BauGB, dass unter den darin genannten Voraussetzungen Stellungnahmen, die nicht innerhalb der Offenlegungsfrist abgegeben werden, unberücksichtigt bleiben, wird Gebrauch gemacht.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorbemerkung**

Der Rat der Stadt Schwelm hat am 27.05.2004 (s. SV Nr. 047/04) beschlossen für den Bereich des ehemaligen Bahnhofs Loh den Bebauungsplan Nr. 66 „Bahnhof Loh“ aufzustellen. Das Bürgerbeteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurden von Dezember 2004 bis Februar 2005 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.09. bis 28.10.2005.

Die o. a. Verfahrensschritte erfolgten alle in der Fassung des BauGB vor Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG Bau) im Juni 2004. Überleitungsvorschriften (§§ 233 ff) des BauGB ermöglichten dies, wenn Bauleitplanverfahren vor dem Stichtag 20.07.2004 begonnen worden sind und bis zum Stichtag 20.07.2006 abgeschlossen werden konnten.

Aufgrund der Novelle des Allgemeinen Eisenbahngesetzes vom 01.05.2005 musste das vor Freistellung von Bahnbetriebszwecken erforderliche Stilllegungsverfahren angehalten und – mit verlängerter Verfahrensdauer – erneut durchgeführt werden. Deshalb konnte das Bebauungsplanverfahren nicht fristgerecht bis zum 20.07.2006 abgeschlossen werden. Weiterhin war eine erneute Überprüfung der Entwässerungssituation erforderlich und im Bereich des geplanten Mischgebietes wurde im Planentwurf die ursprünglich vorgesehene Planstraße durch eine private Verkehrserschließung ersetzt.

Dies hat zur Konsequenz, dass eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange notwendig geworden ist. Das Verfahren erfolgt nun nach den Maßgaben des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung u.a. mit

Umweltbericht und Monitoring. In der SV Nr. 112/04 sind von der Verwaltung die wesentlichen Inhalte des BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung dargestellt.

Die Beratungsfolge zwischen AUS (14.08.2007), Hauptausschuss (16.08.2007) und Rat (23.08.2007) ist sehr eng terminiert. Da es sich jedoch hierbei lediglich um die Beschlussfassung zur erneuten öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats handelt und das Vorhaben „Bahnhof Loh“ in den politischen Gremien hinlänglich bekannt ist, empfiehlt die Verwaltung, diese kurze Beratungsfolge zu wählen. Die nächstfolgende Ratssitzung ist erst am 25.10.2007, so dass hierdurch die erneute öffentliche Auslegung erst mit 2 Monaten Verzögerung erfolgen könnte.

## **2. Bisheriges Verfahren**

Das Plangebiet (Übersichtsplan s. Anlage 1) befindet sich zwischen der Rheinischen Straße und der Hattinger Straße auf der Südseite sowie der Robert-Frese-Straße, der Eugenstraße und der Herdstraße auf der Nordseite. Östlich wird das Plangebiet von der Haßlinghauser Straße und westlich von der Hattinger Straße begrenzt. Der Abschnitt der Loher Straße zwischen Berliner Straße (B 7) und Rheinische Straße ist Bestandteil des Plangebietes.

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 08.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ (s. SV Nr. 315/95) beschlossen mit der Zielsetzung, die ehemalige Bahnfläche städtebaulich neu zu ordnen sowie den Ausschluss bzw. die Einschränkung von Einzelhandel im Plangebiet sicherzustellen, so dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht zu befürchten sein werden.

Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am 20.03.1997 eine Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan beschlossen (s. SV Nr. 51/97). Die Veränderungssperre galt zunächst für die Dauer von zwei Jahren ab dem Tage der Bekanntmachung (27.03.1997), d. h. die Frist lief bis zum 26.03.1999. Die Verlängerung der Geltungsdauer um ein Jahr, also bis zum 26.03.2000 einschließlich, hat der Rat in seiner Sitzung am 17.12.1998 (s. SV Nr. 206/98) beschlossen und wurde am 14.01.1999 öffentlich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre ist ohne weitere Verlängerung ausgelaufen.

Ein Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet konnte lange Zeit nicht erstellt werden, da der überwiegende Teil der Fläche noch der Planungshoheit des Eisenbahnbundesamtes unterliegt. In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtplanung der Stadt Schwelm am 18.01.2000 (s. SV Nr. 262/99) hat die Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft erstmals ein Baukonzept, welches eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen/Einzelhandel beinhaltete, vorgestellt. Der Ausschuss hat den vorgestellten Entwurf abgelehnt und für die gesamte Fläche eine gewerbliche Nutzung gefordert.

Nunmehr ist die Fläche Bahnhof Loh Bestandteil des „Bahnflächenpool NRW“, der im Jahr 2002 vom Land Nordrhein-Westfalen und der Deutschen Bahn AG (DB AG) eingerichtet worden ist. Für die Entwicklung der Fläche ist nun die Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW (BEG) zuständig. Der notwendigen Konsensvereinbarung mit der BEG hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung vom 12.12.2002 (s. SV Nr. 129/02) zugestimmt.

In Abstimmung mit der BEG sieht die städtebauliche Neuordnung der Fläche eine Aufteilung in ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet sowie in ein allgemeines Wohngebiet vor. Dieser Aufteilung hat der Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung in seiner Sitzung am 06.05.2003 (s. SV Nr. 57/03) zugestimmt. Für die geplante Flächenausweisung, die in dem

Bebauungsplanverfahren weiter verfolgt werden soll, ist ebenso die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Um die Fläche Bahnhof Loh einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am 27.05.2004 (s. SV Nr. 047/04) in Verbindung mit der Aufhebung des alten Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 4 BauGB die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 66 soll es sein, die ehemalige Bahnfläche durch eine Mischnutzung von Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet städtebaulich neu zu ordnen.

Anlass für den Aufhebungsbeschluss ist die Einbeziehung der Loher Straße von der Berliner Straße (B 7) bis zur Rheinischen Straße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 gewesen. Hierdurch soll eine tragfähige verkehrliche Erschließung des Plangebietes erreicht werden. Derzeit befindet sich der betreffende Abschnitt der Loher Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Südlich Rheinische Straße“. Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 63 hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am 30.03.1995 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist von der Stadt Schwelm noch nicht bekannt gemacht worden.

Der Übersichtsplan für den erweiterten, ca. 12,4 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Bahnhof Loh“ ist als Anlage 2 beigefügt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 überlagert im Bereich südlich und westlich der Robert-Frese-Straße sowie im Bereich der Linderhauser Straße (Höhe Herdstraße) teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuloh“. Im Bereich Robert-Frese-Straße sind die betreffenden Flächen im Bebauungsplan Nr. 3 derzeit als Flächen für Bahnanlagen festgesetzt. Im Bereich Linderhauser Straße ist die betreffende Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt. Sollte es nach in Kraft treten des Bebauungsplanes Nr. 66 zu einer geänderten Festsetzung für diese Flächen kommen, dann werden hierdurch die alten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 für die betreffenden Flächen außer Kraft gesetzt.

Das Darlegungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 66 hat der Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung in seiner Sitzung am 14.12.2004 angenommen und die Verwaltung beauftragt, das Bürgerbeteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von 2 Wochen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 66 durchzuführen. Nach erfolgter Abwägung und Beschlussfassung durch den Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung am 23.08.2005 über die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 66 hat der Rat der Stadt Schwelm am 15.09.2005 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf gefasst (s. SV Nr. 084/05). Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls in der Zeit vom 28.09.2005 bis einschließlich 28.10.2005 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 (s. SV Nr. 137/03) den Aufstellungsbeschluss zur 19. Flächennutzungsplan-Änderung (Bereich Bahnhof Loh) gefasst. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für die 19. FNP-Änderung (Bereich Bahnhof Loh) ist im Dezember 2003 und im Januar 2004 durchgeführt worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für die 19. FNP-Änderung ist im Zeitraum vom 01.12. bis einschließlich 15.12.2003 erfolgt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.09.2005 bis einschließlich 28.10.2005 durchgeführt. Nach erfolgter Abwägung und Beschlussfassung über die Anregungen wurde am 15.12.2005 die 19. FNP-Änderung vom Rat der Stadt Schwelm beschlossen. Nach erfolgter Genehmigung durch die Bezirksregierung Arnsberg am 17.05.2006 wurde die 19. FNP-Änderung am 15.06.2006 durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig.

### **3. Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 15.09.2005 die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 66 „Bahnhof Loh“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat, nach ortsüblicher Bekanntmachung, in der Zeit vom 28.09.2005 bis einschließlich 28.10.2005 stattgefunden. Die während der Auslegung eingegangenen Anregungen werden nachfolgend mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Es sind nur Anregungen von Behörden eingegangen, keine von Bürgern.

#### **3.1 Staatliches Umweltamt Hagen, Feithstraße 150b, 58097 Hagen**

Mit Schreiben (per Email) vom 29.09.2005, das dieser Vorlage als Anlage 3 beigelegt ist, stimmt das Staatliche Umweltamt Hagen auf Grund der örtlichen Verhältnisse dem Verzicht auf eine Versickerung des Niederschlagswassers zu. Jedoch sollte für die verrohrte Schwelme ein hydraulischer Leistungsnachweis erfolgen.

#### **Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt abzuwägen:**

Der Anregung ist gefolgt worden. Obwohl gemäß den Regelungen des § 51a Landeswassergesetz (Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Gewässereinleitung von Niederschlagswasser), dieser nur dann zwingend anzuwenden ist, wenn das Grundstück nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut wurde – was bei dem Plangebiet nicht der Fall ist – wurde geprüft, ob eine Einleitung von Niederschlagswasser in die nahegelegene verrohrte Schwelme möglich ist.

Nach mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem Staatlichen Umweltamt, der unteren Wasserbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises, dem Wupperverband und den Technischen Betrieben Schwelm bleibt festzustellen, dass anhand der Unterlagen die hydraulische Leistungsfähigkeit der verrohrten nördlichen Schwelme, die in Höhe des Plangebietes im Bereich der Rheinischen Straße verläuft (s. Anlage 4), weitestgehend unbekannt ist. Deshalb sieht das Entwässerungskonzept für das Plangebiet weiterhin vor, dass die geplanten Wohn- und Mischgebietsflächen über den städtischen Mischwasserkanal entwässert werden sollen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet scheidet wegen der Bodenbelastungen aus.

Für das geplante Gewerbegebiet könnte eine Entwässerung des Niederschlagswassers in die verrohrte nördliche Schwelme optional in Betracht kommen. Sollte dies der Fall sein, dann ist über eine Rückhaltung des Niederschlagswassers (Regenrückhaltebecken, Stauraumkanal o. ä.) eine Drosselung der Einleitungsmenge auf ein Wert von 10 Liter/Sekunde je Hektar abflusswirksamer Fläche (ha A<sub>red</sub>) vorzunehmen. Dieser Grenzwert ist Resultat der o. a. Abstimmungsgespräche. Hierbei sind die Vorgaben des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-90310012104 – vom 26.05.2004 – „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (sog. Trennerlass) zu berücksichtigen.

Die als Anlage 5 beigelegte Stellungnahme der unteren Wasserbehörde 06.09.2006 fasst die Resultate der Abstimmungsgespräche über die geplante Entwässerung der geplanten Wohn- und Mischgebiete sowie der Voraussetzungen für eine mögliche Einleitung von Regenwasser aus dem geplanten Gewerbegebiet in die verrohrte nördliche Schwelme zusammen und listet die zu berücksichtigenden Vorgaben für eine Einleitung in die Schwelme auf. Die Ausführungen der unteren Wasserbehörde sind in die Entwurfsbegründung unter Punkt 8.2 eingeflossen.

#### **3.2 Wehrbereichsverwaltung West, 40410 Düsseldorf**

Mit Schreiben vom 05.10.2005, das dieser Vorlage als Anlage 6 beigelegt ist, teilt die Wehrbereichsverwaltung West mit, dass sie ihre Stellungnahme vom 28.11.2003 zur 19. Flächennutzungsplan-Änderung (Bereich Bahnhof Loh) weiter aufrecht erhält. In diesem

Schreiben vom 28.11.2003 (s. Anlage 7) hatte die Wehrbereichsverwaltung darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West erforderlich sei.

**Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt abzuwägen:**

Der Anregung wird gefolgt. Die größtmögliche Gebäudehöhe im Planentwurf ist auf 15 m über Grund festgesetzt.

**3.3 Wupperverband, Untere Lichtenplatz Straße 100, 42289 Wuppertal**

Mit Schreiben (per Email) vom 18.10.2005, das dieser Vorlage als Anlage 8 beigefügt ist, besteht für den Wupperverband noch Klärungsbedarf hinsichtlich der vorhandenen hydraulischen Leistungsfähigkeit der nördlichen Schwelme (abschnittsweise verrohrt), geplanter Flächenversiegelungen sowie Regenwassereinleitungen.

Mit Schreiben (per Email) vom 26.07.2005, das dieser Vorlage als Anlage 9 beigefügt ist, bittet der Wupperverband im Bereich der verrohrten nördlichen Schwelme, einen ca. 5 m breiter Schutzstreifen von zukünftiger Bebauung frei zu halten.

**Die Verwaltung schlägt vor, die Anregungen wie folgt abzuwägen:**

Der Anregung zur Leistungsfähigkeit der verrohrten Schwelme ist gefolgt worden. Obwohl gemäß den Regelungen des § 51a Landeswassergesetz (Versickerung, Verrieselung oder ortsnaher Gewässereinleitung von Niederschlagswasser), dieser nur dann zwingend anzuwenden ist, wenn das Grundstück nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut wurde – was bei dem Plangebiet nicht der Fall ist – wurde geprüft, ob eine Einleitung von Niederschlagswasser in die nahegelegene verrohrte Schwelme möglich ist.

Nach mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem Staatlichen Umweltamt, der unteren Wasserbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises, dem Wupperverband und den Technischen Betrieben Schwelm bleibt festzustellen, dass anhand der Unterlagen die hydraulische Leistungsfähigkeit der verrohrten nördlichen Schwelme, die in Höhe des Plangebietes im Bereich der Rheinischen Straße verläuft (s. Anlage 4), weitestgehend unbekannt ist. Deshalb sieht das Entwässerungskonzept für das Plangebiet weiterhin vor, dass die geplanten Wohn- und Mischgebietsflächen über den städtischen Mischwasserkanal entwässert werden sollen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet scheidet wegen der Bodenbelastungen aus.

Für das geplante Gewerbegebiet könnte eine Entwässerung des Niederschlagswassers in die verrohrte nördliche Schwelme optional in Betracht kommen. Sollte dies der Fall sein, dann ist über eine Rückhaltung des Niederschlagswassers (Regenrückhaltebecken, Stauraumkanal o. ä.) eine Drosselung der Einleitungsmenge auf ein Wert von 10 Liter/Sekunde je Hektar abflusswirksamer Fläche ( $ha \cdot A_{red}$ ) vorzunehmen. Dieser Grenzwert ist Resultat der o. a. Abstimmungsgespräche. Hierbei sind die Vorgaben des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-90310012104 – vom 26.05.2004 – „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (sog. Trennerlass) zu berücksichtigen.

Die als Anlage 5 beigefügte Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 06.09.2006 fasst die Resultate der Abstimmungsgespräche über die geplante Entwässerung der geplanten Wohn- und Mischgebiete sowie der Voraussetzungen für eine mögliche Einleitung von Regenwasser aus dem geplanten Gewerbegebiet in die verrohrte nördliche Schwelme zusammen und listet die zu berücksichtigenden Vorgaben für eine Einleitung in die Schwelme auf. Die Ausführungen der unteren Wasserbehörde sind in die Entwurfsbegründung unter Punkt 8.2 eingeflossen.

Der Anregung zur Einrichtung eines ca. 5 m breiten Schutzstreifens im Verlauf der verrohrten Schwelme wird gefolgt. Im Abschnitt zwischen Prinzenstraße und Loher Straße ist im Verlauf der verrohrten Schwelme eine ausreichend breite Trasse mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt worden. Im Abschnitt zwischen Loher Straße und Hattinger Straße verläuft die verrohrte Schwelme im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und muss somit nicht extra vor Überbauung gesichert werden.

### **3.4 AVU Gevelsberg, An der Drehbank 18, 58285 Gevelsberg**

Mit Schreiben vom 28.10.2005, das dieser Vorlage als Anlage 10 beigelegt ist, wird von der Abteilung Elektrotechnik der AVU darauf hingewiesen, dass aufgrund der schwierigen Topographie es zu Umlegungen vorhandener Leitungskabel im Bereich von Rheinischer Straße, Hattinger Straße und Linderhauser Straße kommen kann. Deshalb bittet die AVU, sie frühzeitig in Ausbauplanungen einzubinden und über den Bauablauf zu informieren.

#### **Die Verwaltung schlägt vor, die Anregungen wie folgt abzuwägen:**

Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen der zukünftigen Ausbauplanungen wird die AVU frühzeitig beteiligt und über den Bauablauf informiert.

### **3.5 AGU Schwelm, Herr Michael Treimer, Untermauerstraße 5, 58332 Schwelm**

Mit Schreiben vom 28.10.2005, das dieser Vorlage als Anlage 11 beigelegt ist, wird angeregt, die Pflanzhinweise und –empfehlungen zum Bebauungsplan Nr. 66 teilweise zu ändern. Die AGU schätzt die bisher aufgeführten Straßenbäume wie Hopfenbuche, Apfeldorn, Pflaumendorn, Blumenesche sowie Zierkirsche als nicht dem einheimischen Pflanzenpool entstammend und als nutzlos für einheimische Insekten und Vögel ein. Statt dessen wird angeregt, Feldahorn, Weißdorn, Wildapfel, Wildbirne sowie Wildkirsche in die Pflanzliste aufzunehmen.

#### **Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt abzuwägen:**

Der Anregung zur Änderung der Pflanzliste wird nicht gefolgt. Besonders Straßenbaumstandorte sind in ihrer Leistungsfähigkeit für die Insekten- und Vogelwelt stark eingeschränkt, da es sich meistens um isolierte und sehr begrenzte Standorte handelt, die zudem im hohen Maße negativen Umwelteinflüssen ausgesetzt sind. Auswahlkriterium für diese Straßenbaumarten kann vor diesem Hintergrund nicht ihr Status als einheimisches Gehölz sein. Im Sinne nachhaltig wüchsiger Gehölze auf den Standorten sind bei ihrer Auswahl vielmehr Stadtklimafestigkeit, Frosthärte, Rauchhärte und Schnittverträglichkeit entscheidend. Die in den Pflanzhinweisen genannten Baumarten entsprechen diesen zuletzt genannten Kriterien. Sie sind so in der Lage, wichtige andere Funktionen, klimaausgleichender und stadtgestalterischer Art, nachhaltig zu erfüllen.

## **4. Gleisrückbau**

Für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist der vollständige Rückbau aller Gleisanlagen im Plangebiet zwingend erforderlich. Ohne den tatsächlichen Rückbau der Gleise in Verbindung mit der formalen Entwidmung der Bahnflächen durch das Eisenbahnbundesamt (EBA) ist eine Überplanung und Bebauung großer Teilflächen nicht möglich, so dass das städtebauliche Gesamtkonzept im Plangebiet nicht umgesetzt werden könnte. Mit Schreiben vom 27.10.2005, das als Anlage 12 dieser Vorlage beigelegt ist, hat die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Köln auf diesen Ablauf hingewiesen.

Im Plangebiet befinden sich u.a. Gleisanlagen und eine Waage, die von der Firma Eckhardt, die östlich des Plangebietes angesiedelt ist (Lageplan s. Anlage 13) zum Transport von Schrottladungen auf der Schiene genutzt worden sind. Eine Prüfung durch die BEG hatte ergeben, dass es bahntechnisch möglich ist, das betreffende Gleis so zu verkürzen, dass zukünftig das Wiegen und das Rangieren für die Firma Eckhardt außerhalb des Plangebietes

stattfinden könnte. Dennoch hat die DB Netz AG als Betreiber der Gleise beschlossen, aus Kostengründen grundsätzlich die Gleisanlagen zwischen Bahnhof Loh und der Anschlussstelle Gevelsberg-West stillzulegen. Die Strecke wird von der DB Netz AG als unwirtschaftlich betrachtet und es soll eine Stilllegung angestrebt werden. Die Bedienung der Firma Eckhardt über die Schiene konnte nur noch bis zum 10.12.2005 erfolgen.

Die Stilllegungsabsichten der DB Netz AG stehen nicht im Zusammenhang mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes. Unabhängig von den Verlagerungserfordernissen für die Gleise ist die DB Netz AG zu dem Schluss gekommen, dass der betreffende Gleisanschluss grundsätzlich nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben ist. Eine Situationsanalyse der bestehenden Bahninfrastruktur ermittelte einen Investitionsbedarf für den Erhalt der Strecke von der Firma Eckhardt bis zum Anschluss Gevelsberg-West (inklusive einer ca. 600 m langen Unterführung) für die nächsten 5 Jahre in Höhe von ca. 1,3 Mio. Euro (s. SV Nr. 039/05 im AUS vom 26.04.2005).

Die DB Netz AG hat das Stilllegungsverfahren im Januar 2005 eingeleitet. Die Ausschreibung der Strecke durch die DB Netz AG erfolgte vom 10. März bis 10. Juni 2005. Durch eine Novelle des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) vom 01.05.2005 haben sich Neuregelungen für Gleisstilllegungsverfahren ergeben, mit der Konsequenz, dass zwischen Bundesverkehrsministerium, Eisenbahnbundesamt und DB Netz AG einzelne Aspekte zum Stilllegungsverfahren neu abgestimmt werden mussten. Dies hat zur Folge, dass alle Stilllegungsverfahren, die nicht bis zum 01. Mai 2005 abgeschlossen wurden, eingestellt worden sind, so auch das hiesige Verfahren. Deshalb ist die Strecke am 25.11.2005 erneut von der DB Netz AG ausgeschrieben worden.

Da sich bis zum Ablauf der Ausschreibungsfrist am 25.02.2006 keine Interessenten für die Gleisstrecke gefunden haben, kann nun das Stilllegungsverfahren durch die DB Netz AG zu Ende geführt und die Eisenbahnflächen durch das Eisenbahn Bundesamt entwidmet werden. Erst nach Bestandskraft des Entwidmungsbescheides kann der Bebauungsplan Nr. 66 in Kraft gesetzt werden. Dies bedeutet, dass die Verwaltung erst nach dem Entwidmungsbescheid den Bebauungsplan Nr. 66 ortsüblich bekannt machen würde. Erst mit der Bekanntmachung würde der Bebauungsplan Nr. 66 wirksam sein.

## **5. Weiteres Verfahren**

Nach Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB muss – unter Berücksichtigung der in Kapitel 1 („Vorbemerkung“) genannten Rahmenbedingungen - eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats erfolgen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Planentwurf (s. Anlage 14), die Entwurfsbegründung (s. Anlage 15), der Umweltbericht (s. Anlage 16), die Planzeichenerklärung (s. Anlage 17), die textlichen Festsetzungen (s. Anlage 18) sowie die Pflanzempfehlungen (s. Anlage 19) zum Bebauungsplan Nr. 66 sind als Anlagen dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Weiterhin beigefügt sind der Bestandsplan zum Landschaftspflegerischen Begleitplan vom Juli 2005 (s. Anlage 20) sowie der Maßnahmenplan zum Umweltbericht vom Juli 2007 (s. Anlage 21).

## **6. 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 22 Schwelm beschlossen. Die Verwaltung hat das Planvorhaben zum jetzigen Verfahrensstand auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin geprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 20 beigefügt. Änderungen zur Prüfung vor öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben sich nicht ergeben.



**Finanzielle Auswirkungen:**

Über die Finanzierung der Kosten für Maßnahmen, die sich aus dem Vorhaben im Bebauungsplangebiet ergeben oder die damit in einem Zusammenhang stehen wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes berichtet.

Mit der langfristigen Unterhaltung öffentlicher Flächen (Verkehrs-, Ausgleichsmaßnahmeflächen) sind Folgekosten verbunden. Die Veräußerung städtischer Grundstücke für das Vorhaben führt zu Einnahmen.

Der Bürgermeister  
i. V.  
Voß