

## BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 108/2018

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Bebauungsplan Nr. 107 "Wohnquartier Prinzenstr/Sedanstr."</b>		
<b>1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)</b>		
<b>2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</b>		
<b>3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</b>		
Datum <b>21.08.18</b>	Geschäftszeichen <b>6.1/So</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 1 - Übersichtsplan</b> <b>Anlage 2 - Begründung (Vorentw.), Seite 1-9</b> <b>Anlage 3 - Städtebaulicher-Entwurf</b> <b>Anlage 4 - Lokale-Agenda, Seite 1-3</b>
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 6 - Planen und Bauen</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	12.09.2018	Vorberatung
Hauptausschuss	13.09.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	27.09.2018	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

#### **Beschlussempfehlung des AUS und Hauptausschusses an den Rat**

- Gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohnquartier Prinzenstr./Sedanstr.“ beschlossen.  
Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 10, Flurstück 84, 85, 94, 95, 107 tlw., 111 tlw., 211, 212 tlw., 315, 316, 337, 363 - 366.  
Den genauen Geltungsbereich setzt gem. (§ 9 Abs. 7) BauGB der Bebauungsplan fest.
- Das von der Verwaltung vorgeschlagene Darlegungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 107 „Wohnquartier Prinzenstr./Sedanstr.“ wird angenommen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Darlegungskonzept die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), 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.

3. 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, durchzuführen.

### **Sachverhalt:**

#### **Anlass und Zielsetzung**

Anlass für die Aufstellung des B-Planes Nr. 107 „Wohngebiet Prinzenstr./Sedanstr.“ ist die betriebliche Umstrukturierung des derzeit auf dem gewerblich genutzten Teil des Plangebietes ansässigen Betriebes, die mit Überlegungen zu einer neuen Nutzung der Flächen verbunden sind. Es wird die Möglichkeit bzw. Erforderlichkeit gesehen, den Planbereich städtebaulich neu zu ordnen, um gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung an dieser Stelle zukünftig zu entflechten.

Die gewerbliche Nutzung soll dabei nicht vollständig ausgeschlossen, sondern auf ein für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung verträgliches Maß und eine verträgliche Nutzungsart reduziert werden. Gleichzeitig soll innenstadtnah zusätzlicher Wohnraum geschaffen und damit die unmittelbar angrenzende, bereits existierende Wohnbebauung von der Lage aufgewertet werden.

Der vorgesehene Planbereich befindet sich in der Gemarkung Schwelm, nordwestlich der S-Bahnlinie Wuppertal - Hagen, östlich der Prinzenstraße, südlich der Bebauung Prinzenstraße/Sedanstraße und westlich der Sedanstraße.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm ist der derzeit gewerblich genutzte Bereich des Plangebiets noch als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Schwelm aus dem Jahr 2009 liegen das Plangebiet und die angrenzende Wohnbebauung dagegen in einem Bereich, für den eine „Entflechtung unverträglicher Nutzungen“ vorgeschlagen wird und somit hier ein Neuordnungsbedarf gesehen wird.

Der Bebauungsplan nimmt diese Zielsetzung auf und setzt sie in Planungsrecht um. Bei der dabei entfallenden Gewerbefläche handelt es sich um einen seit Ende der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts als solches genutzten Bereichs, der nach heutigen Gesichtspunkten auf Grund der Verzahnung mit der dort historisch gewachsenen und älteren Wohnbebauung als reine Gewerbefläche nicht zulässig wäre.

Aus diesem Grund wird die Entwicklung eines „allgemeinen Wohngebietes“ (WA) gem. § 4 Abs. 1-3 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO vorgeschlagen.

Die Erforderlichkeit zur Entwicklung eines Bebauungsplanes ist hiernach gem. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Der Übersichtsplan Anlage 1, die Entwurfsbegründung Anlage 2, das Darlegungskonzept Anlage 3 und die Lokale Agenda Anlage 4, können den beiliegenden Anlagen entnommen werden.

## **Verfahren**

Nach Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB kann der Verfahrensschritt gem. § 3 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie gem. § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) eingeleitet werden.

Der Bebauungsplan ist im Vollverfahren aufzustellen, da er nicht die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt. Demzufolge ist im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Der FNP stellt die vorgesehene "Wohnbaufläche" als „gewerbliche Baufläche“ (G) dar, daher muss parallel zum Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich eine Flächennutzungsplanänderung inkl. landesplanerischer Abstimmung durchgeführt 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 4 beigefügt.

Die Bürgermeisterin  
In Vertretung  
gez. Schweinsberg