

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 210/2020

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
31. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich Jesinghauser Straße)		
Datum 21.12.20	Geschäftszeichen FB 6/ Ho	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1 Geltungsbereich (1 Seite) Anlage 2 Darstellung vor Änderung (1 Seite) Anlage 3 Darstellung nach Änderung (1 Seite)
Federführender Fachbereich: Fachbereich 6 - Planen und Bauen		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	26.01.2021	Vorberatung
Hauptausschuss	11.02.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	25.02.2021	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird die Aufstellung der 31. Flächennutzungsplan-Änderung (Bereich Jesinghauser Straße) beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Anlass und Ziel

Anlass für die 31. Flächennutzungsplan-Änderung (Bereich Jesinghauser Straße) ist die Nachnutzung der Gewerbebrache der ehemals ansässigen Firma Avery Dennison auf der Fläche im Gewerbegebiet „Graslake“. Die GSE Deutschland GmbH strebt eine bauliche Neustrukturierung dieser gewerblichen Flächen an. Darüber hinaus wird eine angrenzende Freifläche (ehemalige Friedhofserweiterungsfläche) zur Umsetzung des Planvorhabens in Anspruch genommen (vgl. auch Vorlage 212/2020 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 108 „In der Graslake, Jesinghauser Straße“ + Anlagen).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Errichtung einer Halle zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen sowie eines Bürogebäudes geplant. Vorgesehen ist, dass das geplante Bürogebäude südlich im Übergangsbereich zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den benachbarten Wohnbauflächen auf der vorhandenen Freifläche entstehen soll. Mit der Planung soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen im Schwelmer Stadtgebiet geleistet werden und eine standortgerechte sowie zeitgemäße Weiterentwicklung des Gewerbegebietes erfolgen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwelm soll diesbezüglich im Bereich der Freifläche (ehem. Friedhofserweiterungsfläche) gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, um die Darstellung als Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche zu ändern. Parallel zur 31. FNP-Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 108 „In der Graslake, Jesinghauser Straße“ (siehe Vorlage 212/2020) aufgestellt. Die Umweltprüfung mit anschließender Dokumentation im Umweltbericht wird gemäß der Abschichtungsregelung des § 2 (4) Satz 5 BauGB – wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen – für die 31. FNP-Änderung und den parallel gem. § 8 (3) BauGB aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 108 erstellt.

Derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst eine ehemalige Erweiterungsfläche des Friedhofs, die jedoch nicht in Anspruch genommen wurde und daher für eine neue Nutzung zur Verfügung steht. Die ehemalige Friedhofserweiterungsfläche ist derzeit nicht versiegelt oder bebaut.

Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich (Anlage 1) der 31. FNP-Änderung (Bereich Jesinghauser Straße) befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Schwelm angrenzend an das Gewerbegebiet „Graslake“. Es liegt westlich der Jesinghauser Straße und nördlich des evangelischen Friedhofs Schwelm. Lagebedingt ist das Standortumfeld des Planungsbereiches vornehmlich gewerblich geprägt, wobei die Gewerbenutzungen schwerpunktmäßig nördlich und westlich des Standortes vorzufinden sind. In Richtung Osten ist eine höhere Nutzungsmischung vorzufinden. Neben kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sind hier auch Wohnnutzungen und im südöstlichen Verlauf der Jesinghauser Straße auch Sportanlagen (Sportplatz An der Rennbahn) vorzufinden.

Derzeitige Darstellung im FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt (Anlage 2). Da die beabsichtigte Entwicklung von gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden soll und diese Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht mit dem FNP einhergeht, ist die 31. Änderung des FNP erforderlich. Die vorgenannten Flächen sind in gewerbliche Bauflächen (G) zu ändern (Anlage 3).

Verfahren

Nach Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB können die Verfahrensschritte gem. § 3 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie gem. § 4(1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger

öffentlicher Belange) eingeleitet werden. Auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte und der darauf folgenden weiteren Abstimmung und Abwägung erfolgt anschließend die Erarbeitung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung.

Der Bürgermeister
i.V.
gez. Schweinsberg