

## BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 212/2020

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 108 "In der Graslake, Jesinghauser Straße"</b>		
Datum <b>21.12.20</b>	Geschäftszeichen <b>FB 6 / Ho</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 1 Geltungsbereich B-Plan Nr. 108 1 Seite</b> <b>Anlage 2 B-Plan Nr. 108 VE 1 Seite</b> <b>Anlage 3 Begründung zum B-Plan 108 24 Seiten</b> <b>Anlage 4 Lokale Agenda 3 Seiten</b>
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 6 - Planen und Bauen</b>		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 (1) 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 des Bebauungsplanes Nr. 108 „In der Graslake, Jesinghauser Straße“ beschlossen. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke (Stand 09.12.2020) 50, 57, 58, 59, 62 und tlw. 63 der Gemarkung Schwelm Flur 15. Den genauen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Vorentwurfs und der dazugehörigen Entwurfsbegründung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Vorentwurfs und der dazugehörigen Entwurfsbegründung, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

### Sachverhalt:

#### **Anlass und Ziel**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 108 „In der Graslake, 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. 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 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.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung dieser Entwicklungsabsicht wird der Bebauungsplan Nr. 108 „In der Graslake, Jesinghauser Straße“ aufgestellt. Angestrebt ist die Aufstellung im Standardverfahren, was die Durchführung einer Umweltprüfung mit anschließender Dokumentation im Umweltbericht miteinschließt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwelm im Bereich der Friedhofserweiterungsfläche geändert, um die Darstellung als Grünfläche in eine Gewerbliche Baufläche anzupassen.

### **Derzeitige Nutzung**

Im Plangebiet befinden sich derzeit die ehemaligen Gebäude eines Betriebs für Materialwissenschaften und -herstellung (ehemals Avery Dennison Materials GmbH). Das südliche Flurstück bildet zudem eine Erweiterungsfläche des Friedhofs, die jedoch bisher nicht in Anspruch genommen wurde und daher für eine neue Nutzung zur Verfügung steht. Hinsichtlich der vorzufindenden Bebauung kann der gewerblich genutzte Teil des Plangebietes in zwei Bereiche differenziert werden. Im westlichen Teilbereich befindet sich eine Gewerbehalle, im östlichen Teilbereich ist eine kleinteiligere Bebauung in Form von Büro-/Verwaltungsgebäuden vorzufinden. Der vorhandene Gebäudebestand wird im Zuge der Planumsetzung zurückgebaut. Der Planungsbereich ist mit Ausnahme der südlich gelegenen Friedhofserweiterungsfläche versiegelt oder bebaut.

### **Geplante Festsetzungen**

Geplant ist eine zielgerichtete Entwicklung der Fläche, die als Gewerbegebiet (GE) genutzt werden soll. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 festgesetzt. Es ist ein Nutzungsausschluss allgemein zulässiger Nutzungen gemäß § 8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter) sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzung „Vergnügungsstätten“ vorgesehen. Als Dachform wird das Flachdach festgesetzt, die Dachflächen sind zu begrünen. Im weiteren Verfahren sollen u. a. Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen sowie zur Geschossigkeit ergänzt werden.

Jede gewerbliche Nutzung ist derart auszuführen und zu betreiben, dass die von ihr verursachten Lärmimmissionen an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Wohnhäuser), auch unter Berücksichtigung vorhandener und/oder zu erwartender Geräuschvor- und Zusatzbelastungen, die Immissionsrichtwerte der TA (Technische Anleitung) Lärm nicht überschreitet. Nach schalltechnischer Überprüfung werden im weiteren Verfahren ggf. schalltechnische Maßnahmen festgesetzt.

Der Bebauungsplanvorentwurf und die Begründung zum Bebauungsplan sind als Anlage 2 und 3 beigefügt.

### **Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im BauGB-Regelverfahren aufgestellt. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Umwelt werden gemäß §§ 2 Abs. 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und bewertet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht als separater Teil B der Begründung dokumentiert. Nach Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB können die Verfahrensschritte gemäß § 3 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie gemäß § 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 des Bebauungsplans.

### **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 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 4 beigefügt. Es ist beabsichtigt, das Planvorhaben bis zum Satzungsbeschluss weiterhin zu den einzelnen Verfahrensschritten zu überprüfen.

Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. Schweinsberg