

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 099/2021

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände"

- 1. Aufhebung des Satzungsbeschluss vom 25.06.2020**
- 2. Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauG**
- 3. Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauG**

Datum 25.05.21	Geschäftszeichen FB 6.1 / Sch	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 01, Entwurfsplan_ Anlage 02, Begründung, 26 Seiten Anlage 03, Umweltbericht, 28 Seiten Anlage 04, ASP 1-2 Bericht, 14 Seiten Anlage 05, Auswirkungsanalyse, 57 Seiten Anlage 06, Baugrundgutachten, 86 Seiten Anlage 07, Schallgutachten, 24 Seiten Anlage 08, Verkehrsgutachten, 28 Seiten Anlage 09, Altlasten, 86 Seiten Anlage 10, Lokale Agenda, 3 Seiten
Federführender Fachbereich: Fachbereich 6 - Planen und Bauen		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	15.06.2021	Vorberatung
Hauptausschuss	24.06.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	01.07.2021	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Schwelm beschließt die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 25.06.2020 (SV-Nr. 065/2020) zum Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“, welcher gem. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3624) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 1162) gefasst wurde.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Entwurfes des Rechtsplanes und der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der erforderlichen Gutachten die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ durchzuführen. Während der Auslegungsfrist wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Entwurfes des Rechtsplanes und der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der erforderlichen Gutachten die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 106 „ Zassenhaus-Gelände“ durchzuführen.

Sachverhalt:

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 Potthoffstraße bzw. an die Döinghauser Straße. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine gewerbliche Nutzung.

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 bisher flächendeckend vorhandene Nahversorgung nachhaltig zu sichern, wird daher das „Zassenhaus-Gelände“ als ergänzender Nahversorgungsstandort vorgeschlagen, auf dem die Ansiedlung / Neuaufrichtung von zwei großflächigen 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.

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 zwei Discountern ist auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 106 setzt auf dem Areal ein Sondergebiet fest, so dass sich auf dem Gelände zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können.

Anlass für den Wiedereinstieg in das Verfahren nach dem Satzungsbeschluss

Grundlage bzw. Voraussetzung für den Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ ist die im Parallelverfahren durchgeführte 29. FNP-Änderung in diesem

Bereich, da ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Die Bezirksregierung Arnsberg als Genehmigungsbehörde in diesem Verfahren teilte mit Schreiben vom 06.07.2020 der Verwaltung mit, dass die Auswirkungenanalyse zu den geplanten Vorhaben überarbeitet werden müsse, um die erforderliche Genehmigung für die 29. Flächennutzungsplan-Änderung (Bereich Zassenhaus-Gelände) erteilen zu können. (siehe hierzu SV-Nr. 098/2021 zur 29. FNP-Änderung)

Eine erneute Offenlage ist notwendig, da die Auswirkungenanalyse auch Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ ist. Die aktuellen Unterlagen zum Verfahren müssen der Öffentlichkeit und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange erneut zur Einsicht vorgelegt werden. Aus diesem Grund ist der Satzungsbeschluss vom Rat in seiner Sitzung am 25.06.2020 aufzuheben und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird nach der erneuten öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Beschlussfassung vorlegen. Nach dieser Beschlussfassung kann als nächster Verfahrensschritt der Satzungsbeschluss in gleicher Sitzung erfolgen.

Die Bekanntmachung zum Bebauungsplan und somit die Rechtskraft kann erst nach erteilter Genehmigung durch die Bezirksregierung Arnsberg für die 29. FNP-Änderung erfolgen.

Der Bürgermeister
gez. Langhard