

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 154/2021

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände"

1. Abwägung der Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

2. Abwägung der Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Datum 24.08.21	Geschäftszeichen FB 6.1 / Sch	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 01, Abwägungstabelle, 23 Seiten Anlage 02, Rechtsplan Anlage 03, Begründung, 29 Seiten Anlage 04, Umweltbericht, 28 Seiten Anlage 05, ASP 1-2 Bericht, 14 Seiten Anlage 06, Auswirkungsanalyse, 57 Seiten Anlage 07, Baugrundgutachten, 86 Seiten Anlage 08, Schallgutachten, 24 Seiten Anlage 09, Verkehrsgutachten, 28 Seiten Anlage 10, Altlasten, 86 Seiten Anlage 11, Lokale Agenda, 3 Seiten
Federführender Fachbereich: Fachbereich 6 - Planen und Bauen		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	14.09.2021	Vorberatung
Hauptausschuss	23.09.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	30.09.2021	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vorgetragene Anregung wird, wie in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) dargestellt, abgewogen.
2. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen werden, wie in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) dargestellt, abgewogen.
3. 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) wird

der Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ der Stadt Schwelm (Anlage 2) einschließlich der dazugehörigen Begründung (Anlage 3), des Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 BauGB) (Anlage 4), des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ASP 1+2) (Anlage 5), der Auswirkungsanalyse (Anlage 6), des Baugrundgutachtens (Anlage 7), des Schallgutachtens (Anlage 8), des Verkehrsgutachtens (Anlage 9) und der Altlastenuntersuchung (Anlage 10) als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 13, Flurstücke 542 tlw., 558, 743 tlw., 744, 745 tlw., 978 und 979. Den genauen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

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 / Neuaufstellung 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.

Bisheriges Verfahren

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
05.07.2018
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
09.09.2019 bis einschließlich 20.09.2019
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
09.09.2019 bis einschließlich 20.09.2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020
- erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB
15.07.2021 bis einschließlich 15.08.2021

Während dieser Frist ist eine Anregung seitens der Öffentlichkeit bei der Verwaltung eingegangen.

- erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB
15.07.2021 bis einschließlich 15.08.2021

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB wurde parallel zur erneuten Offenlage durchgeführt. Von den 44 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei der Verwaltung 14 Stellungnahmen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die daraus resultierenden Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) zu entnehmen.

Änderungen nach den beiden erneuten Beteiligungsverfahren sind nicht erforderlich.

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB (Anlage 1, Abwägungstabelle) kann als nächster Verfahrensschritt der Satzungsbeschluss erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ erst abgeschlossen werden kann (Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses), nachdem das Verfahren zur 29. FNP-Änderung (Bereich Zassenhaus-Gelände) von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt und von der Verwaltung öffentlich bekannt gemacht wurde. Da ein Bebauungsplan aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, ist dies zwingend erforderlich. Danach kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ öffentlich bekannt gemacht werden und erreicht die Rechtskraft.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ überlagert dieser den Bebauungsplan Nr. 80 „Viktoriastraße“, der somit außer Kraft tritt.

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 gem. § 2 (1) BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 11 beigefügt.

Der Bürgermeister
gez. Langhard