

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 154/2021/1

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

Bebauungsplan Nr. 106 "Zassenhaus-Gelände"

- 1. Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 30.09.2021**
- 2. Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**
- 3. Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**
- 4. Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**
- 5. Abwägung aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**
- 6. Abwägung aus der erneuten Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB**
- 7. Abwägung aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und § 4a (3) BauGB**

8. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Datum 16.12.21	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	03.02.2022	Vorberatung
---	------------	-------------

Hauptausschuss	10.02.2022	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	24.02.2022	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Schwelm beschließt die Aufhebung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB vom 30.09.2021 (SV-Nr. 154/2021), welcher gem. den §§ 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) zum Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ gefasst wurde.
2. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangene Anregung wird, wie in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1, Seite 21-23) dargestellt, abgewogen. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass während der weiteren Beteiligungen der Öffentlichkeit – außer der vorgenannten – keine Anregungen / Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen sind.
3. Die im Rahmen aller durchgeführten Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vorgetragene Anregungen werden, wie in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) dargestellt, gegeneinander und untereinander abgewogen.
4. 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:

Aufgrund des Hinweises der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB zur 29. FNP-Änderung (Bereich Zassenhaus-Gelände) (siehe SV-Nr. 153/2021/1), den Beschluss neu zu fassen, ist die Verwaltung der Auffassung, dass auch bei dem entsprechenden Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ der Satzungsbeschluss, in gleicher Form, neu gefasst werden sollte, damit auch hier die Rechtssicherheit gegeben ist.

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.

Zeitlicher Ablauf aller Beteiligungen gem. § 3 BauGB und § 4 BauGB

Alle eingegangenen Anregungen/Stellungnahmen der nachfolgend aufgeführten Beteiligungen sind der Anlage 1 – Abwägungstabelle zu entnehmen.

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 20.09.2019 statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 20.09.2019 statt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 statt.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 statt.
5. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB fand in der Zeit vom 15.07.2021 bis einschließlich 15.08.2021 statt.

Im Rahmen der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Anregung bei der Verwaltung eingegangen. Der Abwägungsvorschlag ist in der Abwägungstabelle (Anlage 1) auf den Seiten 21-23 dargelegt.

6. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB fand in der Zeit vom 15.07.2021 bis einschließlich 15.08.2021 statt.

Die eingegangene Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) i. V. m. § 4a (3) BauGB sowie die eingegangenen Stellungnahmen aus allen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB sind untereinander und gegeneinander abzuwägen.

In der Anlage 1 – Abwägungstabelle – sind alle Stellungnahmen aus allen Beteiligungen und die daraus resultierenden Abwägungsvorschläge dargelegt.

Hinweis:

Da sich aus der erneuten Abwägung aller Beteiligungen sowie aus dem erneuten Satzungsbeschluss keine Planänderungen ergeben, sind alle Anlagen identisch mit der Vorlage 154/2021.

Weiteres Verfahren

Nach Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen aller Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und aller Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 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