

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 026/2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

Bebauungsplan Nr. 108 "In der Graslake, Jesinghauser Straße"

1. Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

2. Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

3. Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

4. Abwägung aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Datum 24.01.22	Geschäftszeichen	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 01, Abwägung, 21 Seiten Anlage 02, Rechtsplan Anlage 03, Begründung, 37 Seiten Anlage 04, Umweltbericht, 52 Seiten Anlage 05, ASP, 18 Seiten Anlage 06, Schallgutachten, 236 Seiten Anlage 07, Verkehr, 114 Seiten Anlage 08, Lokale Agenda, 3 Seiten Anlage 09, E-A Bilanz, 15 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. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Anregungen werden, wie in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1, Seite 1-4) dargestellt, gegeneinander und untereinander abgewogen. Weiter wird zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. §§ 3 (1) und 3 (2) BauGB – außer den vorgenannten – keine Anregungen / Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen sind.

2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB vorgetragene Anregungen werden, wie in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) dargestellt, gegeneinander und untereinander 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. 108 „In der Graslake, Jesinghauser Straße“ der Stadt Schwelm (Anlage 2) einschließlich der dazugehörigen Begründung (Anlage 3), des Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 BauGB) (Anlage 4), des artenschutzrechtlichen Beitrages (Anlage 5), der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 6), des Verkehrsgutachtens (Anlage 7), des Formulars zur Überprüfung der Umsetzung der Ziele der „Lokalen Agenda 21“ (Anlage 8) sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Anlage 9) als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 15, Flurstücke 50, 57, 58, 59, 62 und teilweise Flurstück 63. Den genauen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

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 Absicherung der Planung 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 Bebauungsplanes 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.

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.

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. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine fachgutachterliche Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens durchgeführt. Im Ergebnis kommt es in Folge der Planumsetzung zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsbegrenzungen an mehreren Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes. Um eine ausschallimmissionsschutzrechtlicher Sicht konfliktfreie Umsetzung der in Rede stehenden Planung zu gewährleisten, sind im Plan schalltechnische Maßnahmen (Errichtung mehrerer Schallschutzwände) festgesetzt.

Das aus der Planung resultierende Ausgleichserfordernis wird durch direkte Maßnahmen im Plangebiet (siehe unter Ökologische Gewerbeflächenentwicklung) und durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet kompensiert.

Der Bebauungsplan und die Begründung inklusive Umweltbericht als Teil B der Begründung sind als Anlage 2, 3 und 4 beigelegt.

Ökologische Gewerbeflächenentwicklung

Das Vorhaben ist eine sinnvolle Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung. Die Nachnutzung der bereits gewerblich genutzten Fläche verhindert, dass bislang unversiegelte Flächen im Außenbereich zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Nr. 108 unterschiedliche Maßnahmen in Bezug auf eine ökologische Gewerbeflächenentwicklung ergriffen.

Im Bebauungsplan wird eine Fläche zur Pflanzenerhaltung entlang des südlichen Plangebietsrands festgesetzt. Dieser hat sowohl positive Auswirkungen im Hinblick auf die ökologische Wertigkeit (siehe dazu auch die Ausführungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) als auch anderen dient er zugleich dazu, einen schützenden Abstand bzw. eine Schutzwirkung zum angrenzenden Friedhof zu schaffen.

Eine weitere Maßnahme im Sinne der ökologischen Entwicklung stellt die festgesetzte Dachbegrünung im Plangebiet dar. Diese hat in vielerlei Hinsicht Vorteile, so wirkt sie sich auf das gestalterische Bild des Planstandortes, auf naturschutzrechtliche Aspekte wie Artenschutz (z. B. hinsichtlich Insekten) sowie auf Klimaschutzaspekte (z. B. hinsichtlich Staub- und Schadstoffbindung und Verringerung des Niederschlagsabflusses) positiv aus. Die alternative Nutzung der Dachflächen zur Anlage von Photovoltaikanlagen stellt zudem eine sinnvolle Ergänzung dar, da so am

Standort zudem auf erneuerbare Energien zum Betrieb der geplanten Nutzungen zurückgegriffen werden könnte.

Um das Maß an Versiegelung im Plangebiet zu minimieren, wurde für die erforderlichen Stellplatzflächen eine Ausführung der Stellplätze mit Rasengittersteinen festgesetzt. Darüber hinaus sind die Stellplätze durch Baumanpflanzungen, je 20 qm Stellplatzfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu begrünen. Die Baumanpflanzungen sind sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Für die nicht bebauten bzw. nicht versiegelten Flächen im Plangebiet wurde ebenfalls eine Gestaltungsfestsetzung getroffen. Diese Flächen sind mit Intensivrasen, Staudenrabatten und Bodendeckern auszugestalten.

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 19.03.2021 bis einschließlich 09.04.2021 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist eine Anregung bei der Verwaltung eingegangen. Der Abwägungsvorschlag ist in der Abwägungstabelle (Anlage 1) auf der Seite 1 dargelegt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 19.03.2021 bis einschließlich 09.04.2021 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sind 17 Anregungen bei der Verwaltung eingegangen. Die Abwägungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle (Anlage 1) auf den Seiten 4 - 12 dargelegt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 25.11.2021 bis einschließlich 05.01.2022 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB ist eine Anregung bei der Verwaltung eingegangen. Der Abwägungsvorschlag ist in der Abwägungstabelle (Anlage 1) auf den Seiten 1 - 4 dargelegt.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 15.12.2021 bis einschließlich 17.01.2022 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sind 18 Anregungen bei der Verwaltung eingegangen. Die Abwägungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle (Anlage 1) auf den Seiten 12 - 21 dargelegt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde (Ennepe-Ruhr-Kreis) die Schalltechnische Untersuchung geringfügig korrigiert. Es wurden lediglich die Zahlen auf den Seiten 20 - 22 bzgl. der Lkw-Anzahl und damit verbunden die Anzahl der Ladetätigkeiten korrigiert. Die Ergebnisse der bisherigen Berechnungen etc. ändern sich hierdurch nicht und wurden seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde überprüft.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus allen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 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.

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. 108 „In der Graslake, Jesinghauser Straße“ erst abgeschlossen werden kann (Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses), nachdem das Verfahren zur 31. FNP-Änderung (Bereich Jesinghauser Straße) von der Bezirksregierung Arnsberg genehmigt und von der Verwaltung bekannt gemacht wurde. Da ein Bebauungsplan aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, ist dies zwingend erforderlich. Danach kann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 108 „In der Graslake, Jesinghauser Straße“ öffentlich bekannt gemacht werden und erreicht die Rechtskraft.

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 auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 8 beigefügt.

Der Bürgermeister
gez. Langhard