

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 083/2008**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

**Bebauungsplan Nr. 80 "Viktoriastraße"**  
**- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**  
**- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Datum <b>07.05.08</b>	Geschäftszeichen <b>FB5 So</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)	
		<b>Anlage</b>	<b>Seite</b>
		1 Begründung	1-15
		2 Planentwurf	1
		3 Lokale Agenda	1-3
		4 Lärmgutachten	1-42
		5 Umweltbericht	1-37
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 5 Planung, Bauordnung</b>			Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien		Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung		27.05.2008	Vorberatung
Hauptausschuss		05.06.2008	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm		19.06.2008	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

**1.**

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Viktoriastraße“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach §3 (2) S. 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Das Plangebiet beinhaltet das Flurstück (Stand 25.03.2008) Gemarkung Schwelm Flur 13, Flst. 558, 559, 560, 572, 573 und 574tlw..

Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB).

**2.**

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beiliegenden Vorentwurfs und der dazugehörigen Entwurfsbegründung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf und die dazugehörige Entwurfsbegründung sind für die Dauer von zwei Wochen im Verwaltungsgebäude II, Moltkestraße 24, Fachbereich 5 Planung / Bauordnung, 1. Etage, öffentlich auszulegen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

**3.**

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beiliegenden Vorentwurfs und der dazugehörigen Entwurfsbegründung die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. IS 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchzuführen.

Zu beteiligen sind folgende Behörden:

- Wupperverband
- Staatliches Umweltamt Hagen
- Geologisches Landesamt NRW
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Schwelm (AGU)
- EN-Kreisverwaltung (Untere Wasser-, Abfall- und Landschaftsbehörde)

## **Sachverhalt:**

### **1. Anlass und Ziel**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr.80 „Viktoriastraße“ ist eine der Verwaltung vorliegende Anfrage, die ca. 1.5ha große Gewerbebrache (Zassenhaus, Viktoriastraße/Döinghauserstraße) einer geänderten Nutzung zuzuführen. Geplant ist eine zielgerichtete Entwicklung der Fläche, die ca. zur Hälfte als Gewerbegebiet (**GE**) und zum anderen als Mischgebiet (**MI**) genutzt werden soll.

Das geplante Mischgebiet dient hier als Übergangsbereich zwischen den gewerblich genutzten Flächen und den benachbarten Wohnbauflächen.

Die geänderte Gewerbegebietsfläche kann als Erweiterungsfläche für den nördlich angrenzenden Betrieb, als auch zur Ansiedlung eines neuen Betriebes dienen.

### **2. Derzeitige Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Fillkuhle“ setzt im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet (**GE**) fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2.0, bei einer maximalen dreigeschossigen offenen Bauweise festgesetzt. Derzeit ist das Gelände teilweise mit alten Produktionsgebäuden und alten Fundamenten der aufgegebenen Nutzung überbaut. Im süd-/östlichen Abschnitt des Plangebietes befindet sich ein Wohngrundstück mit einem Einfamilienhaus und Gartengrundstück.

### **3. Geplante Festsetzungen**

Der östliche Abschnitt des Planbereiches wird als Mischgebiet (**MI**) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0.6 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 1.2 bei einer maximalen viergeschossigen geschlossenen Bauweise festgesetzt.

Die in einem Mischgebiet möglichen Nutzungen, die erhebliche Beeinträchtigungen für das Wohnen erwarten lassen werden ausgeschlossen. Dies sind hier gem. § 6 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen wie (Gartenbaubetriebe , Tankstellen) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten).

Auf dem westlichen Teil des B-Planbereiches wird ein Gewerbegebiet (**GE**) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier mit einer GRZ von 0.8 und einer GFZ von 2.4 bei einer maximalen Gebäudehöhe/Firsthöhe **GH** (die Gebäudehöhe darf im Gewerbegebiet 220,5 über NN nicht überschreiten. Technische Aufbauten können dieses Maß um bis zu 3,5m überschreiten) und besonderer Bauweise (**b**) (offene Bauweise in der jedoch Gebäudekörper über 50m Länge zulässig sind) festgesetzt.

Auch hier ist ein Nutzungsausschluss allgemein zulässiger Nutzungen gem. § 8 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) vorgesehen.

Zudem sind die Einzelhandelssortimente, die in der Fortschreibung des Schwelmer Einzelhandelskonzeptes (Stand 2007) als zentrenrelevant genannt sind, nicht zulässig.

Da der B-Planbereich sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und der nördlich gelegenen DB Bahntrasse Düsseldorf/Hagen befindet und des weiteren von benachbarten und geplanten Gewerbeflächen Lärmimmissionen ausgehen können, sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgesehen.

Das Mischgebiet wird gemäß Lärmgutachten (Anlage 4) mit dem Lärmpegelbereich IV eingestuft. Im gesamten **MI** sind bauliche Vorkehrungen an Umschließungsbauteilen (Außenwände, Fenster und Dachflächen) und Aufenthaltsräumen zutreffen, um die höchstzulässige Tag und Nacht dBA (Einheitszeichen für Schalldruckpegel) Werte für Wohnen einzuhalten. Die Fenster sind mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen.

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.

Der Bebauungsplanvorentwurf und die Begründung sind als Anlage 1 und 2 beigefügt.

#### **4. Verfahren**

Zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Beschleunigung wichtiger Planvorhaben eröffnet der Gesetzgeber aktuell die Möglichkeit, bei Aufstellung von Bebauungsplänen das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden.

Das Verfahren dient der Innenentwicklung und setzt eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000qm fest. Außerdem besteht keine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung)-Pflichtigkeit; europäische Vogelschutzgebiete oder FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt werden. Es ist vorgesehen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Der von den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes (im Aufstellungsverfahren) abweichende Bebauungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan angepasst wird. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan (ggf.) nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **5. 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 Abs. 1 BauGB auf die

Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 3 beigefügt. Es ist beabsichtigt, das Planvorhaben bis zum Satzungsbeschluss weiterhin zu den einzelnen Verfahrensschritten zu überprüfen.

#### **6. Berücksichtigung des Stadtökologischen Fachbeitrages (STÖB)**

Der Stadtökologische Fachbeitrag wurde im Umweltbericht (Anlage 5) abgehandelt.

Der Bürgermeister  
gezeichnet  
Dr. Steinrücke