

## BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 192/2024

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Bebauungsplan Nr. 111 "Rote Berge"</b> <b>Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB</b>		
Datum <b>16.10.24</b>	Geschäftszeichen <b>SG 311 / Sch</b>	Beigef. Anlagen im Einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 1, Geltungsbereich</b>
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 310 - Planen, Bauen, Umwelt</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	05.11.2024	Vorberatung
Hauptausschuss	14.11.2024	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	28.11.2024	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Schwelm beschließt gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Rote Berge“.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 9, Flurstück Flur 9 Nr. 175, 199 tlw., 258, 297, 373 und 374

Den genauen Geltungsbereich setzt gem. (§ 9 Abs. 7) BauGB der Bebauungsplan fest.

### Sachverhalt:

Seit einigen Jahren wurde wiederholt über eine Nutzung der genannten Fläche diskutiert. Allerdings hat es keine konkrete Entscheidung gegeben in welche Richtung die Fläche entwickelt werden soll.

Zurzeit befindet sich die Fläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16/18 „Martfeld“ und ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Der neue zu entwickelnde Bebauungsplan soll das alte Planrecht überlagern und nach Rechtskraft ersetzen. (Anlage1, Geltungsbereich)

Die 34. Flächennutzungsplan-Änderung, die Grundvoraussetzung dieses Bebauungsplanes ist, wird im Parallelverfahren durchgeführt. (SV-Nr. 191/2024)

Der Bebauungsplan soll nun der Stärkung des kleinteiligen Gewerbes dienen, sowie Bauplätze für die „Nachbarschaften“ ermöglichen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 42.500 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan soll mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB enthalten.

Gemäß der Beschlussfassung aus dem Liegenschaftsausschuss der Stadt Schwelm vom 27.08.2024 (SV-159/2024 Ehemaliger Sportplatz "Rote Berge" – Bauplätze Nachbarschaften) soll entlang der südlichen Grundstücksgrenze auf dem städtischen

Flurstück Flur 9 Nr. 258 ein Grundstücksstreifen (insg. ca. 3.500 m<sup>2</sup>) für die „Nachbarschaften“ als Bauplätze entstehen und dementsprechend ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Ungefähr diese Fläche wurde seinerzeit im Bebauungsplan als projektierte B7 freigehalten, jedoch nie verwirklicht und wird daher nicht mehr benötigt.

Es handelt sich Größtenteils um eine städtische Fläche. Lediglich im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Privatgrundstück, mit bestandgeschützter Bebauung (ehem. landwirtschaftlich genutzt). Beide Flächen sollen einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der nordöstliche Bereich bislang nicht entsprechend des derzeit geltenden Bebauungsplanes genutzt wurde und eine bauliche Entwicklung des Areals nicht ohne Änderung des Planrechts möglich ist. Städtebaulich handelt es sich bei der geplanten Nutzung im weitesten Sinne um eine Fortsetzung der auf Ennepetaler Stadtgebiet endenden Gewerbestruktur.

#### Geplantes städtebauliches Konzept

Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als Gewerbegebiet festgesetzt wird. Aufgrund der Nähe zur benachbarten Wohnbebauung, sollen im Bebauungsplan alle Gewerbegebiete als „eingeschränkte Gewerbegebiete“ GE (e) gem. § 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO ausgewiesen werden. Im eingeschränkten Gewerbegebiet Ge (e) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es soll ein harmonisches Gesamtkonzept von kleinteiligem Gewerbe entstehen.

#### Verkehrliche Erschließung

Außer den Bauplätzen für die „Nachbarschaften“, diese sollen über die Straße „Am Alten Schacht“ erschlossen werden, wird der gesamte Planbereich über die Dr.-Möller-Straße erschlossen.

Die erforderlichen Unterlagen, wie der Planentwurf, die Entwurfsbegründung einschließlich der umweltrelevanten Untersuchungen (Umweltbericht, ASP) sowie notwendige weitere Gutachten, werden im Laufe des Verfahrens vorgelegt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Produkt Nr. Bezeichnung**

09.02.02.529100 Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen

Aufwand	Ertrag	Einmalig	Wiederkehrend	Investiv	Konsumtiv	Bedarf i. Haushaltsjahr	Folgekosten
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2025/2026	

Im Etat enthalten: ja   
nein

### **Auswirkungen auf das Klima:**

- neutrale Auswirkungen
- positive Auswirkungen
- negative Auswirkungen

### **Begründung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Auswirkungen auf das Klima weiter untersucht werden und es wird eine Abwägung erfolgen.

Grundsätzlich ist es jedoch eine Fläche im Innenbereich, die einer Nachnutzung zugeführt werden soll. Dies trägt zu einer Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich bei und schützt somit das Klima.

Der Bürgermeister  
i.V.  
Schweinsberg