

Stadt Schwerte
Der Bürgermeister

Drucksache-Nr.:	IX/0712
Datum:	05.12.2017
Status:	öffentlich
Freigabedatum:	11.12.2017

Bereich/Az:
Stadtplanung und Umwelt / 61 26 03/194

Sitzungsvorlage

für die Beratung im:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt	23.01.2018	öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. 194 - "Standort Schützenstraße"
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Produkte

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Beschlussvorschlag:

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 "Standort Schützenstraße" wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in Anlage 1 dargestellten räumlichen Geltungsbereich beschlossen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren durchzuführen.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form eines 14-tägigen Aushangs der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Schwerte durchzuführen. Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Auftrag

Mork

Sachdarstellung:

Das Plangebiet liegt ca. 1,2 km östlich der Schwerter Innenstadt an der L 673 Schützenstraße. Es umfasst die Flurstücke Gemarkung Schwerte Flur 21 Flurstücke 785, 786, 915, 918, 920, 897, 948, 949, 950, 943 und weist eine Gesamtgröße von ca. 13.500 m² auf.

Die Umgebungsbebauung stellt sich heterogen dar. So befinden sich im Plangebiet selbst eine Gewerbehalle sowie eine Tankstelle und eine Waschanlage, während die übrigen Flächen unbebaut sind. Direkt angrenzend befinden sich weitere Gewerbebetriebe sowie der städtische Baubetriebshof. Westlich angrenzend an der Konrad-Zuse-Straße, welche den Technologiepark erschließt, befindet sich ein städtischer Kindergarten. Richtung Osten schließt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel an, wo sich ein Getränkemarkt und ein Baumarkt befinden. Gegenüberliegend vom Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen auf der südlichen Straßenseite der L 673.

Die Baugenehmigungen für die im Plangebiet befindliche Tankstelle und Waschstraße wurden auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB erteilt. Der Genehmigungsrahmen stellte sich durch das damals noch bestehende städtische Rathaus II als unbeplanter Innenbereich dar. Durch den Verkauf und letztlich den Abriss des ehemaligen Rathauses II sind jedoch Flächenpotenziale freigegeben, welche einer planerischen Steuerung bedürfen. Insbesondere die Themen der Verkehrsabwicklung und der Lärmemissionen, welche auf die sensiblen Nutzungen in unmittelbarer Umgebung (Kita, Wohnnutzungen) einwirken können, bedürfen einer Untersuchung und Auseinandersetzung innerhalb eines Bauleitplanverfahrens. Zudem wurden in jüngerer Vergangenheit an die Stadtverwaltung verschiedene mögliche Vorhaben zur zukünftigen Nutzung des Standorts (Systemgastronomie, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gewerbe) herangetragen, die ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB hervorrufen.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, den Standort planungsrechtlich zu entwickeln und zu qualifizieren. Die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbe-, Gastronomie- sowie Büronutzungen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie der Umgebungsbebauung ist planerische Maßgabe für das Bebauungsplanverfahren. Zudem sollten innerhalb des Verfahrens auch Möglichkeiten und Festsetzungen zur Begrünung und Gestaltung des Plangebiets geprüft und festgesetzt werden, um auch den stadtgestalterischen Ansprüchen entlang dieser wichtigen Einfallstraße gerecht zu werden.

Zur planungsrechtlichen Entwicklung des Standorts und zur Sicherung der umgebenden Bebauung ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 „Standort Schützenstraße“ notwendig. Damit folgt die vorliegende Beschlussvorlage der Anregung des Ausschusses für Bürgeranregungen und Bürgerbeschwerden vom 06.09.2017 (DS IX/0633) für den Bereich ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Rechtliche Beurteilung:

Der Bebauungsplan Nr. 194 „Standort Schützenstraße“ dient als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich. Die zukünftige überbaubare Fläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unterhalb von 20.000 m². Es ist daher das beschleunigte Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB anzuwenden. Hierbei kann auf die Erarbeitung eines Umweltberichts und einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet seit 2004 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung darstellt, wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Trotz Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die mit der Aufstellung des Verfahrens verbundenen Kosten, u.a. Kosten für die Erarbeitung der erforderlichen Fachgutachten (u.a. Artenschutzgutachten, Verkehrsgutachten sowie Schallemissionsgutachten) trägt die Stadt Schwerte.

Gleichstellungsbelange:

Gleichstellungsbelange werden nicht berührt.

Inklusionsbelange:

bezogen auf Einschränkungen in den Bereichen

- Beweglichkeit
- Sehen
- Hören
- Denken
- Fühlen

- werden nicht berührt.
- wurden berücksichtigt.
- wurden nicht berücksichtigt, weil _____.

Anlagen:

Anlage 1 - Geltungsbereich B-Plan Nr. 194 "Standort Schützenstraße"