

Stadt Schwerte
Der Bürgermeister

Drucksache-Nr.:	IX/0784
Datum:	17.05.2018
Status:	öffentlich
Freigabedatum:	11.06.2018

Bereich/Az:
Stadtplanung und Umwelt / 61

Sitzungsvorlage

für die Beratung im:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt	26.06.2018	öffentlich

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 "Am Schützenhof", Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB

9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwerte gem. § 8 Abs. 3 BauGB

Produkte

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Beschlussvorschlag:

1. Entsprechend des Antrags (**Anlage 4** der Vorlage) der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Schwerte eG (GWG) gem. § 12 Abs. 2 BauGB vom 03.05.2018 ist für den räumlichen Geltungsbereich der **Anlage 1** der Vorlage das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Schützenhof“ auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs (**Anlage 2** der Vorlage) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
2. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwerte ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der **Anlage 1** der Vorlage zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung durchzuführen (**Anlage 3** der Vorlage). Die Darstellung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ist von „Grünfläche“ zu „Wohnbaufläche“ zu ändern.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Abendveranstaltung und anschließendem 14-tägigem Aushang 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

gez. Mork

Sachdarstellung:

Das Gelände des Schützenhofs (ehemaligen Freizeit-Allwetterbad (FAB)) liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereichs im Stadtteil Schwerte-Mitte an der Schützenstraße/Ecke Lohbachstraße; südlich des Kreisverkehrs. Nördlich der Fläche angrenzend liegt die Sportfläche des VFL Schwerte. Weiter nördlich befinden sich Doppelhaushälften, die den Beginn des Siedlungsbereichs markieren. Auf der westlichen Seite des zu beplanenden Grundstücks – an der Schützenstraße – schließt der Siedlungsbereich mit Geschosswohnungsbau an. Südlich des Geltungsbereichs liegt ein Spielplatz, an dessen Ende sich der Freiraum der Ruhrauen anschließt (siehe **Anlage 1**).

Der Rat der Stadt Schwerte hat in seiner Sitzung vom 18.02.2009 (DS VII/1187) beschlossen, die Nutzung des FAB aufzugeben und das Freizeit-Allwetterbad zum 31.12.2009 zu schließen. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Schwerte in seiner Sitzung vom 23.09.2009 (DS VII/1282) beschlossen, das Grundstück zu veräußern und dementsprechend europaweit auszuschreiben. Im Ergebnis ließ sich für das FAB keine Folgenutzung finden, sodass das Grundstück ohne Gebäude zum Kauf angeboten wurde.

Der Rat der Stadt Schwerte hat in seiner Sitzung am 24.06.2015 über Anträge der CDU-Fraktion (DS IX/0212) und SPD-Fraktion (DS IX/0211/1) beraten. Die SPD-Fraktion präferiert in ihrem Antrag eine grundsätzliche Bebauung der Fläche, wohingegen die CDU-Fraktion eine Renaturierung angestrebt hat. Der Rat hat daraufhin den Beschluss gefasst, dass das gesamte zum ehemaligen FAB gehörende Areal durch Renaturierungsmaßnahmen in die Ruhrauen integriert wird, um ein stadtnahes Naherholungsgebiet zu schaffen. Weiterhin wurde beschlossen, dass weitere Überplanungen der Fläche vorerst ausbleiben. Sollten diese erforderlich werden, ist hierfür das notwendige Planungsrecht zu schaffen.

Der Rat der Stadt Schwerte hat in seiner Sitzung am 02.12.2015 schließlich aufgrund der Flüchtlingszuwanderung beschlossen, den Beschluss vom 24.06.2015 zur zukünftigen Nutzung (Renaturierung) der zum ehemaligen FAB-Gelände gehörigen Fläche aufzuheben und die Fläche temporär als Fläche für Flüchtlingsunterkünfte zu nutzen; wobei die Nutzungsdauer auf fünf Jahre befristet wurde (DS IX/0300).

Die Fraktion DIE LINKEN hat am 10.06.2017 ebenfalls einen Antrag (DS IX/0603) gestellt, das Gelände einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und insbesondere den sozial geförderten Mietwohnungsbau zu errichten. Ferner soll die Verwaltung Kontakt mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Schwerte eG (GWG) aufnehmen um zu erkunden, ob sich die Gesellschaft eine Entwicklung vorstellen kann. Der Antrag ist allerdings in der Sitzung des Rates der Stadt Schwerte vom 05.07.2017 von der Tagesordnung abgesetzt worden.

Inzwischen hat die GWG Interesse bekundet, die Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Der Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB ist am 03.05.2018 der Stadt Schwerte zugestellt worden (siehe **Anlage 4**).

Die GWG möchte auf der Fläche Geschosswohnbebauung mit insgesamt ca. 100 Wohneinheiten (ca. 1 ha überbaute Fläche) realisieren, wobei insbesondere auch dringend benötigter öffentlich geförderter Wohnraum entstehen soll. In Anlehnung an die bereits bestehende Wohnsiedlung der GWG an der Schützenstraße sollen die Gebäude über drei Geschosse plus Staffelgeschoss verfügen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Schützenstraße. Für den ruhenden Verkehr sieht die Planung eine offene Tiefgarage vor, die möglicherweise als Puffer der darüber gelegenen Wohnungen vor Hochwasser dienen kann (siehe **Anlage 2**).

Die Gesamtfläche des Geländes beträgt ca. 2,3 ha; wovon die mit Wohnbebauung zu überplanende Fläche rund 1,1 ha beträgt. Dabei soll die Fläche keineswegs komplett versiegelt werden, sondern sich mit begrünten Innenhöfen in die nahe Umgebung einfügen. Dem Arten- und Gewässerschutz wird entsprechend Rechnung getragen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der rechtskräftige Flächennutzungsplan zu ändern. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt

Schwerte sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, der Fläche eine wohnbauliche Nutzung zuzuführen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele des Handlungskonzepts Wohnen (DS IX/0499) erfüllt. Der Blick auf die Bautätigkeit im Segment der geförderten Mietwohnungen der vergangenen Jahre zeigt auf, dass die Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Stadt Schwerte stark rückläufig sind. Gleichwohl besteht in dem Segment ein erhöhter Nachfragebedarf im Stadtgebiet.

Rechtliche Beurteilung:

Der Regionalplan als übergeordnete Planungsebene kennzeichnet das Gelände des FAB als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“. Weiterhin kommt der Fläche im südlichen Teilbereich eine erweiterte Freiraumfunktion zum „Schutz der Natur“ zu. Ein kleiner Teilbereich im Süden des Grundstücks ist als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Die nördlich gelegenen Flächen werden als Siedlungsraum beschrieben.

Der aus dem Regionalplan abgeleitete Flächennutzungsplan (FNP) stellt diese Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „sportliche Zwecke dienende Fläche“ dar. Im Teilplan 2 zum FNP ist der südliche Teil des ehemaligen FAB Geländes als Überflutungsgebiet gekennzeichnet (siehe **Anlage 3**).

Ein Bebauungsplan für die Fläche des ehemaligen FAB oder für Teile der Fläche existiert nicht. Zur Bebauung des Grundstücks ist nunmehr gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Folglich soll der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Die landesplanerische Anfrage zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwerte bei der Regionalplanungsbehörde gem. § 34 LPlG NRW ist bereits erfolgt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht ausgesprochen. In der Begründung wurde argumentiert, dass die vorliegende Fläche aufgrund eines geringen Detailmaßstabs des Regionalplans dem ASB zugerechnet werden kann.

Gem. § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Auf diese Weise können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Wohnbebauung geschaffen werden. Per Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (GWG Schwerte) mit der Übernahme der mit der Planung verbundenen Kosten, insbesondere der Erschließungskosten. Der Durchführungsvertrag ist mit der Stadt Schwerte vor dem Satzungsbeschluss verbindlich abzuschließen.

Das Verfahren wird im Normalverfahren durchgeführt. Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermitteln werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt Schwerte keine Kosten. Sämtliche Kosten für Pläne und Fachgutachten sowie die anfallenden Erschließungskosten werden von der GWG Schwerte übernommen.

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 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 "Am Schützenhof"

Anlage 2 - Gestaltungsentwurf

Anlage 3 - Änderung FNP

Anlage 4 - Antrag auf Einleitung des Verfahrens