

Stadt Schwerte  
Der Bürgermeister

<b>Drucksache-Nr.:</b>	<b>IX/0900</b>
Datum:	17.12.2018
Status:	öffentlich
<b>Freigabedatum:</b>	<b>19.12.2018</b>

Bereich/Az:  
Fachbereich IV / 61 26 03/196 Stadtplanung und Umwelt

### Sitzungsvorlage

für die Beratung im:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
<b>Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt</b>	22.01.2019	öffentlich

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 196 -"Gewerbe- und Industriegebiet Binnerheide"  
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### Produkte

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

### Beschlussvorschlag:

- a) Für den räumlichen Geltungsbereich der Anlage 1 ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 196 „Gewerbe- und Industriegebiet Binnerheide“ aufzustellen.
- b) 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 Plangebiet befindet sich im Norden des Schwerter Stadtgebiets direkt südlich der Autobahn A1. Im Osten und Süden wird das Gebiet durch die Bahnstrecke begrenzt sowie im Westen durch die Kreisstraße Ostberger Straße (**s. Anlage 1**). Das Gebiet weist eine Größe von rund 20 ha auf und ist als Gewerbe- und Industriestandort über die Ostberger Straße und K 20 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz durch die Anschlussstelle Schwerte der Bundesautobahn BAB 1 angebunden.

Innerhalb des Gebiets befinden sich neben kleineren Gewerbebetrieben im Südwesten vor allem im Norden größere Industriebetriebe wie Motip Dupli (Lack- und Farbaerosole), Ültje (Erdnussrösterei), WDI Blankstahl (Maschinenbaustahl) und Hesse Kaltprofile (Stahlprofile). Wohnnutzungen vor allem im westlichen Teil des Gebiets, insbesondere im Bereich der Straße Binnerheide, haben die planungsrechtliche Gemengelage lange komplettiert. Die Bebauung des Gebiets ist – bis auf wenige Freiflächen, die von einzelnen Firmen als Reserveflächen für betriebliche Erweiterungen vorgehalten werden – abgeschlossen.

Derzeit existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan, sodass sich die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 12 „Binnerheide“, am 17.06.1966 in Kraft getreten, wurde 1995 inzident im Rahmen einer Verpflichtungsklage zur Erteilung einer Bauvoranfrage für ein Bürogebäude mit Wohnung vom Verwaltungsgericht Gelsenkirchen für unwirksam erklärt, weil die formale Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (damals Landesbaubehörde Ruhr) nicht vorlag. Als Konsequenz des Urteils hat der Rat der Stadt Schwerte in seiner Sitzung vom 27.09.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 „Binnerheide“ aufzuheben. Das Aufhebungsverfahren wurde mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Schwerte am 20.12.2002 abgeschlossen.

Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB führt aktuell dazu, dass eine Standort- und Zukunftssicherheit für die ansässigen Gewerbe- und Industrieunternehmen nur bedingt gegeben ist. Betriebliche Erweiterungen sind auf dieser Genehmigungsgrundlage nur schwerlich umzusetzen. Die jetzige Situation löst damit ein Planungserfordernis gem. § 1 BauGB aus, da ein unerwünschtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe/Industrie vorherrschend war und Planungsziel gleichzeitig ist, den Gewerbe- und Industriestandort Binnerheide und die dort ansässigen Unternehmen dauerhaft zu sichern. Gleichzeitig steht aber der Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzung gegenüber den lärmemittierenden Betrieben.

Die Stadt Schwerte hat nach entsprechenden Beschlüssen des Ausschusses für Infrastruktur und Stadtentwicklung, des Ausschusses für Wirtschaft und Finanzen sowie des Rates seit 2015 vermehrt bebauete Grundstücke in der Binnerheide erworben. Die Immobilien Binnerheide 3,5,7,13,15,27 und 30 befinden sich nunmehr im Eigentum der Stadt Schwerte. Durch entsprechende Vereinbarungen in den Kaufverträgen werden die vorhandenen Wohnnutzungen zwischen 2019 und 2023 abgestellt. Damit ist ein Großteil insbesondere der räumlich naheliegenden Wohnnutzungen zu den lärmemittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben perspektivisch nicht mehr vorhanden. Durch die Reduzierung der Wohnnutzungen ist nun die Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiet beabsichtigt.

## Rechtliche Beurteilung:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit dem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Gebiet als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festzusetzen. Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

Da die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB und § 13b BauGB nicht vorliegen, wird das Verfahren im Normalverfahren durchgeführt. Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Schwerte entstehen Kosten für die Erstellung erforderlicher Gutachten in einer Größenordnung von rund 30.000 EUR.

**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:**

Übersichtsplan