

Stadt Schwerte
Der Bürgermeister

Drucksache-Nr.:	VIII/1009
Datum:	05.03.2014
Status:	öffentlich
Freigabedatum:	05.03.2014

Bereich/Az:
Demographie und Stadtplanung / 61-20-02/7 61-26-10/180

Sitzungsvorlage

für die Beratung im:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Demographie, Stadtentwicklung und Umwelt	20.03.2014	öffentlich
Haupt-, Personal- und Gleichstellungsausschuss	01.04.2014	öffentlich
Rat	02.04.2014	öffentlich

Betreff

Bauleitplanung zur Erweiterung der Kettenfabrik Theile
a.) 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Schwerte (Bereich Kettenfabrik Theile)
Behandlung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlegung der Bauleitplanentwürfe und Feststellungsbeschluss
b.) Bebauungsplan Nr. 180 Erweiterung Kettenfabrik Theile
Behandlung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlegung der Bauleitplanentwürfe und Satzungsbeschluss

Produkte

009-001-001 Räumliche Planung und Entwicklung

Gliederung der Beschlussvorschläge

1. Behandlung der Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur 7. Änderung des FNP
2. Behandlung der Anregungen der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 180
3. Behandlung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 180
4. Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des FNP (Bereich Kettenfabrik Theile)
5. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 180 „Erweiterung Kettenfabrik Theile“

Beschlussvorschläge:

1. Zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Kettenfabrik Theile)

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zur 7. Änderung des FNP werden die in der Anlage 1 aufgeführten Beschlüsse gefasst.

2. Zum Bebauungsplan Nr. 180 „Erweiterung Kettenfabrik Theile“ (TÖB)

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 180 werden die in der Anlage 2 aufgeführten Beschlüsse gefasst.

3. Zum Bebauungsplan Nr. 180 „Erweiterung Kettenfabrik Theile“ (Private)

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 180 „Erweiterung Kettenfabrik Theile“ werden die in der Anlage 3 aufgeführten Beschlüsse gefasst.

4. Feststellungsbeschluss gem. § 6 Abs. 6 BauGB

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte - Bereich Kettenfabrik Theile - (Anlage 4) wird einschließlich der Begründung vom **04.03.2014** (Anlage 5) beschlossen.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 180 „Erweiterung Kettenfabrik Theile“ wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 6). Die Begründung vom **04.03.2014** ist ihm beizufügen (Anlage 7).

Böckelühr

6. Sachdarstellung:

Planungsgrundlage für die Entwürfe der vorliegenden Bauleitplanung sind die in einem städtebaulichen Konzept dargestellten Planungsüberlegungen zur Erweiterung der Kettenfabrik Theile. Danach ist die Erweiterung des Betriebsgeländes nördlich der vorhandenen Betriebsgebäude sowie auf einer Fläche südlich des Elsebaches vorgesehen; auf den Erweiterungsflächen sollen neue Produktions- und Lagerhallen, Verwaltungs- und Sozialräume sowie eine größere Stellplatzanlage entstehen.

Zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht wurde dazu zunächst neben der Änderung des Flächennutzungsplanes ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nr. 19, Erweiterung Kettenfabrik Theile) eingeleitet.

Am 12.12.2012 fand ein sogen. Scoping-Termin statt, bei dem gemeinsam mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Erforderlichkeit, der Umfang und der Detaillierungsgrad zur Ermittlung der Umweltbelange festgelegt wurden.

Der Ausschuss für Demographie, Stadtentwicklung und Umwelt (ADSU) hat am 18.04.2013 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beratung der Planung im ADSU führte dazu, dass verschiedene Aspekte in der weiteren Planung mit berücksichtigt wurden, u.a. die Einbeziehung weiter entfernt liegender Wohngebiete in Villigst und in Ergste in die Lärmuntersuchungen sowie die Erweiterung einer zweiten Baumreihe entlang der geplanten Stellplatzanlage. Die Anregung einer Dachbegrünung der geplanten Hallen wurde nicht weiterverfolgt, da bei der Gestaltung der Hallendächer wegen der Anforderungen an die Entlüftung und Schalldämmung Grenzen gesetzt sind, eine Rückstauung von Regenwasser in Form eines Regenrückhaltebeckens zugleich als Zisterne der Kühlwassernutzung dient und eine Dachbegrünung eine unverhältnismäßige Mehraufwendung bedeuten würde. Die ebenfalls angeregte Verbesserung für den Radfahrer soll durch zusätzliche, straßenverkehrsbehördliche Regelungen erreicht werden (Markierung der Haltelinie, Hinweisschild); der zuständige Straßenbaulastträger wurde aufgefordert, den unzulänglichen Zustand des Radweges auf der östlichen Seite der B 236 zu verbessern.

Mit den Vorentwürfen zur Bauleitplanung wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, und zwar in Form einer Bürgerversammlung, die am 12.06.2013 stattfand, sowie einer anschließenden 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen. Nach geltender Rechtsprechung muss der Rat auch über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, d.h. vor der Offenlegung eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen entscheiden.

Es werden daher die seinerzeit vorgetragenen Anregungen in Form einer Kurzfassung behandelt, ebenso die Stellungnahme der Verwaltung dazu sowie der jeweilige Beschlussvorschlag; die Anregungen sind der Vorlage (bei Privaten in anonymisierter Form) unter Anlage 8 beigefügt.

Zur gleichen Zeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zu Stellungnahmen aufgefordert. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Überarbeitung der Planentwürfe eingeflossen.

Mit Beschluss des ADSU vom 14.11.2014 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 aus Gründen der Rechtssicherheit auf den Bebauungsplan Nr. 180 „Erweiterung Kettenfabrik Theile“ umgestellt und das Bauleitplanverfahren entsprechend fortgesetzt.

In gleicher Sitzung beschloss der ADSU, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die o.g. Planentwürfe durchzuführen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.12.2013 bis einschl. 17.01.2014, zeitgleich wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Mit Verfügung vom 03.02.2014 hat der für die Landesplanung zuständige Regionalverband Ruhr (RVR) die Flächennutzungsplanänderung gem. § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW als mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren erklärt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe haben zu den Bauleitplan-Entwürfen mehrere Privatpersonen sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stellung genommen und Anregungen vorgebracht. Die Schreiben sind der Vorlage als Anlage 7 beigelegt; die Inhalte sind unter Punkt 2. dieser Vorlage als Kurzfassung wiedergegeben, ebenso dazu die Stellungnahme der Verwaltung sowie der jeweilige Beschlussvorschlag.

Aufgrund einer Anregung der Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 54, ist erneut eine Änderung des Planentwurfs gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vorgenommen worden, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt worden sind. Eine in der Wasserschutzzone II gelegene ca. 200 m² große Fläche, die in einem Gewerbegebiet als nicht überbaubare, zu begrünende Grundstücksfläche enthalten war, ist nunmehr als private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Eine faktische, inhaltliche Änderung der beabsichtigten Flächennutzung ergibt sich daraus nicht. Die Beteiligung der Betroffenen zu dieser Planänderung erbrachte keine weiteren Anregungen.

Darüber hinaus sind weitere, aus den Anregungen resultierende Modifizierungen und Ergänzungen der Planentwürfe und der dazugehörigen Begründungen lediglich redaktioneller Art und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Es kann daher – ungeachtet einzelner geringfügiger Änderungen des Bebauungsplanentwurfs und seiner Begründung – von einer erneuten Offenlage der Planentwürfe abgesehen werden. Dies betrifft ebenso die 7. Änderung des FNP, so dass verfahrensabschließend für die 7. Änderung des FNP gem. § 5 BauGB der Feststellungs- bzw. für den Bebauungsplan Nr. 180 gem. § 10 Abs. 1 BauGB der Satzungsbeschluss durch den Rat zu fassen ist.

Zur Umsetzung der durch die Bauleitplanung vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung wird zwischen dem Vorhabenträger - der Fa. J.D. Theile GmbH & Co. KG - und der Stadt Schwerte ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger insbesondere zur Übernahme der durch die Vorhaben (einschließlich der Planung) bedingten Kosten. Im Detail sind darin insbesondere die Ausgestaltung der Erschließungsmaßnahmen (Zufahrt zu dem südlich des Elsebaches gelegenen geplanten Betriebsflächen einschließlich der Stellplatzanlage, Verlegung des Fuß- und Radweges) sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

Gleichstellungsbelange:

Gleichstellungsbelange werden nicht berührt.

Anlagen:

- 1) Anregungen zur 7. Änderung des FNP gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB
- 2) Anregungen zum B-Plan Nr. 180 gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB
- 3) Anregungen zum B-Plan Nr. 180 gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB
- 4) 7. Änderung des FNP
- 5) Begründung zur 7. Änderung des FNP
- 6) B-Plan Nr. 180 "Erweiterung Kettenfabrik Theile"

7) Begründung zum B-Plan Nr. 180

8) Anregungen zum Vorentwurf und zur Offenlegung der Planentwürfe