



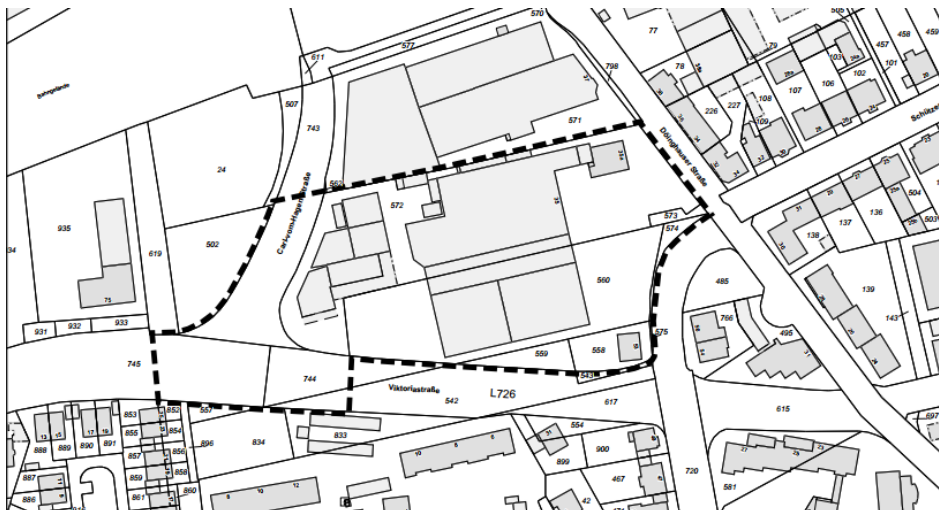
Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Schwelm

Erneute Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ der Stadt Schwelm gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Rat der Stadt Schwelm beschließt den Satzungsbeschluss vom 25.06.2020 (SV-Nr. 065/2020) zum Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“, welcher gem. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3624) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 1162) gefasst wurde, aufzuheben.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Entwurfes des Rechtsplanes und der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der erforderlichen Gutachten die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ durchzuführen. Während der Auslegungsfrist wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Entwurfes des Rechtsplanes und der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der erforderlichen Gutachten die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ durchzuführen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“





Plananlass und Zielsetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ liegt nordwestlich der Innenstadt. Die Fläche grenzt im Süden an die Viktoriastraße, im Westen an die Carl-vom-Hagen-Straße und im Osten an die Schützenstraße bzw. an die Döinghauser Straße. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine gewerbliche Nutzung.

Die erarbeitete Analyse im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hat u. a. aufgezeigt, dass der Großteil der vorhandenen Lebensmittelmärkte auf Schwelmer Stadtgebiet über eine nicht (mehr) zukunftsfähige Größe verfügt und sich am jeweiligen Standort nicht neu aufstellen kann. Um die bisherige flächendeckend vorhandene Nahversorgung nachhaltig zu sichern, soll das „Zassenhaus-Gelände“ als ergänzender Nahversorgungsstandort entwickelt werden und der Ansiedlung von bis zu zwei Discountern dienen.

Im Flächennutzungsplan wird der westliche Teil der Fläche als gewerbliche Baufläche und der östliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Da die beabsichtigte Ansiedlung von bis zu zwei Discountern im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt werden muss und diese Entwicklung gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht mit dem FNP einhergeht, wird das Verfahren zur FNP-Änderung parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB wird in der Zeit

vom 15.07.2021 bis einschließlich 15.08.2021 durchgeführt.

Zu diesem Zweck wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht, dass das Konzept für den Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ mit den dazugehörigen Planunterlagen (Entwurfsplan, Begründung, Umweltbericht, ASP 1+2, Baugrundgutachten, Verkehrsgutachten, Altlasten-Bodenuntersuchung, Schallgutachten, Auswirkungsanalyse und Lokale Agenda) bei der Stadtverwaltung Schwelm, im Fachbereich 6 - Planen und Bauen, Verwaltungsgebäude II, Moltkestraße 24, im 1. Obergeschoss, neben dem Zimmer 224 während folgender Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

Der Dienstbetrieb der Stadtverwaltung bleibt auch während der Corona-Pandemie aufrechterhalten, so dass die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen des Sachgebiets Planung unter folgenden Tel.-Nrn. möglich ist:

- 02336 / 801-341 (montags bis donnerstags von 8:00 bis 12:00 Uhr)
- 02336 / 801-333
- 02336 / 801-323

vormittags:	Mo. - Fr.	8.00 – 12.00 Uhr
nachmittags:	Di. - Do.	13.00 – 16.00 Uhr
und	Mo.	13.00 – 17.00 Uhr



Die Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter <https://www.schwelm.de/bauen-wohnen-wirtschaft/stadtplanung/aktuelle-planverfahren> einsehbar.

Während dieser Frist wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben. Anregungen können schriftlich oder zur Niederschrift oder per E-Mail unter a.schmidt@schwelm.de vorgebracht werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen (in Form des Umweltberichtes, von Fachgutachten und weiterer bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) mit Aussagen zu den Schutzgütern

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar:

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

- Schalltechnisches Prognosegutachten der Auswirkungen des geplanten Vorhabens
- Verkehrsgutachten zur Ermittlung und Verteilung der zusätzlichen Verkehre
- Umweltbericht als Teil B der Begründung mit einer Beschreibung und Bewertung Umwelteinwirkungen
- Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung mit Aussagen zum Wirkungspfad Mensch

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- Artenschutzprüfung (ASP) 1+2 mit Aussagen zur Beschreibung des Plangebietes und Ermitteln der relevanten Wirkfaktoren
- Umweltbericht als Teil B der Begründung mit einer Beschreibung und Bewertung Umwelteinwirkungen



Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

- Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung mit Aussagen zum Wirkungspfad Boden und Nutzpflanze
- Umweltbericht als Teil B der Begründung mit einer Beschreibung und Bewertung Umwelteinwirkungen
- Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung mit Aussagen zur Bewertung der Analyseergebnisse Bodenluft
- Geotechnischer Bericht mit Aussagen zu allgemeinen geologischen und hydrologischen Einordnung
- Altlastenuntersuchung / Gefährdungsabschätzung mit Aussagen zum Wirkungspfad Boden, Sickerwasser und Grundwasser

Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Umweltbericht als Teil B der Begründung mit einer Aussage zu Kulturgütern und bedeutsamen Sachgütern

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen bzw. Hinweise aus der ersten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sind zusätzlich verfügbar:

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

- Die Bezirksregierung Arnsberg – Dezernat 53 / Immissionsschutz – weist darauf hin, dass sich in näherer Umgebung des Plangebietes Betriebe befinden, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt wurden.
- Die Deutsche Bahn AG mit einem Hinweis auf die durch den Eisenbahnbetrieb entstehenden Emissionen.
- Ennepe-Ruhr-Kreis / Immissionsschutz weist auf das vorhandene schalltechnische Prognosegutachten hin.
- Straßen.NRW weist darauf hin, dass die Erschließung des Plangebietes an die L726 entsprechend des vorliegenden Verkehrsgutachtens verkehrsgerecht ausgebaut werden muss.



Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- keine

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

- Der Geologische Dienst mit dem Hinweis auf Deckung der Aussagen im Baugrundgutachten bzgl. des angetroffenen Untergrundaufbaues.
- Der Ennepe-Ruhr-Kreis / Untere Bodenschutzbehörde mit Hinweisen zum Bodenbelastungsverdacht und ausreichender Behandlung des Themas in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 106 „Zassenhaus-Gelände“ (Parallelverfahren).

Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- keine

Ferner sind folgende Unterlagen für das Verfahren verfügbar:

- **Bebauungsplanentwurf**
- **Begründung** mit Angaben zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie zum Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- **Umweltbericht** mit Erläuterungen zur Bestandssituation sowie der Auswirkungen der Planung auf alle Schutzgüter und deren Wechselwirkung
- **Artenschutzprüfung 1+2** mit Angaben zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- **Baugrundgutachten** mit Angaben zum Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- **Bodenuntersuchungen** (Altlasten / Gefährdungsabschätzung) mit Angaben zum Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- **Verkehrsgutachten** mit Aussagen zum Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit
- **Schalltechnisches Prognosegutachten** mit Aussagen zum Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit



- **Lokale Agenda** mit Aussagen zu den Schutzgütern Menschen (insbesondere die menschliche Gesundheit), Tiere - Pflanzen und die biologische Vielfalt sowie dem Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft
- **Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse** zum geplanten Bauvorhaben

Es wird gem. § 3 Abs. 2 Satz 2. Halbsatz BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Schwelm gem. § 4a Abs. 6 BauGB deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Gem. § 3 Abs. 3 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend gemacht werden können.

Hinweis

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Nordrhein-Westfälischen Datenschutzgesetzes. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Bekanntmachungsanordnung

Der Wortlaut des vorstehenden Offenlagebeschlusses stimmt mit dem Beschluss des Rates der Stadt Schwelm vom 01.07.2021 überein. Es wurde nach den Vorschriften des § 2 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516; SGV NRW S. 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung verfahren.

Schwelm, den 02.07.2021

Der Bürgermeister

gez. Langhard