



Vorlage Nr.	:	391/22
Datum	:	15.11.2022
Aktenzeichen	:	61 26 30
Fachbereich	:	Fachbereich 3, Planung, Verkehr und Umwelt

Verwaltungsvorlage	öffentlich
---------------------------	-------------------

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wa/70 "Gewerbe- und Industriepark ehemaliges Rösler-Drahtwerk";
hier: Beschluss zur erneuten Auslegung

Begründung siehe Rückseite

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Bauen und Verkehr

Termin

29.11.2022

Beschlussvorschlag

Die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wa/70 „Gewerbe- und Industrie-Park ehemaliges Rösler-Drahtwerk“ wird gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) beschlossen. Gleichzeitig wird beschlossen, die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehören die Textlichen Festsetzungen, eine Begründung mit Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bauen und Verkehr am 07.06.2022 wurde die erneute öffentliche Auslegung beschlossen, nachdem die Planung auf Grundlage des vorangegangenen informellen Kommunikationsverfahrens (drei Arbeitskreissitzungen sowie zwei Bürgerbeteiligungen) überarbeitet wurde. Die erneute öffentliche Auslegung hat vom 20. Juni 2022 bis einschließlich 01. August 2022 stattgefunden.

Im Rahmen der erneuten Auslegung wurden weitere Stellungnahmen vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung führen.

Diese betreffen

- Ergänzung des Durchführungsvertrages sowie der Begründung um eine konkrete Liste zu Nutzungs-/Betriebsbeschreibung zukünftig anzusiedelnder Betriebe,
- Streichung der Variante 2 des Vorhaben- und Erschließungsplanes,
- Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung im Planfall, insb. Prüfung der Gesamtlärbetrachtung, Anpassung der Lärmkontingentierung,
- nochmalige Reduktion der zulässigen Verkehrsmengen,
- Reduktion der Höhe baulicher Anlagen, insbesondere entlang der Dülkener Straße auf max. 12,50 m Höhe,
- ergänzende Darstellung der klimatischen Auswirkungen der Planung im Umweltbericht,
- redaktionelle Anpassungen aufgrund der Fortschreibung der Unterlagen.

Aufgrund dieser genannten Änderungen und Ergänzungen wird eine (weitere) erneute Auslegung erforderlich und es empfiehlt sich, die Abwägung der im Rahmen der erneuten Auslegung (Juni – August) vorgebrachten Stellungnahmen erst als Gesamtabwägung zu behandeln, wenn eine (weitere) erneute Auslegung der geänderten Unterlagen stattgefunden hat.

Da nur ausgewählte Planinhalte geändert wurden, die Änderungen erkennbar markiert sind und im Wesentlichen den Eingaben aus dem bisherigen Beteiligungsverfahren folgen, wird eine erneute 5-wöchige Auslegung in der Zeit vom 12.12.2022 bis 16.01.2023 als ausreichend erachtet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die geänderten Unterlagen durchgehend online abrufbar sind; lediglich die Zugänglichkeit des Rathauses ist in der Zeit vom 24.12.2022 bis 01.01.2023 unterbrochen.

Hinsichtlich des Durchführungsvertrages wird darauf hingewiesen, dass dieser aus Datenschutzgründen gegenüber dem Vorhabenträger im nichtöffentlichen Teil der Sitzung beraten wird. Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wird zwischen der Gemeinde Schwalmtal und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens.

Nachfolgend werden jedoch aus Transparenzgründen die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages aufgeführt:

- Bestandteile / Anlagen des Durchführungsvertrages:
 - Lageplan mit Abgrenzung des Vertragsgebietes
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Lageplan vom Vorhabenträger an die Gemeinde zu übereignender Grundstücke
- Davon ebenfalls Anlage der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:
 - Verkehrsuntersuchung Gewerbepark Schwalmtal - Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit an Querungsstellen der K8 Nordtangente – Industriestraße für Fuß-/Radverkehr der Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung
 - Verkehrsuntersuchung Gewerbepark Schwalmtal – Wegweisende Beschilderung

- Lageplan der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Berechnung des erforderlichen Umfangs der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Vorhabenbeschreibung und Durchführungsverpflichtung.

Dabei wird das geplante Vorhaben nach seiner Art der Nutzung wie folgt konkretisiert:
Im Vorhabengebiet soll gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Gewerbe- und Industriepark mit drei flexibel nutzbaren Gewerbeeinheiten entstehen. Eine Gewerbeeinheit besteht aus einer Halle bzw. einem baulich abgetrennten Hallenteil, den zugehörigen Büro-, Geschäfts-, Sozial- und Verwaltungsräumen sowie den zugeordneten Wirtschaftshöfen, Rangier-, Lade- und Parkplatzflächen außerhalb der Gebäude.

Die Gewerbeeinheiten werden insbesondere vermietet an:

1. Betriebe zur Herstellung, Verarbeitung und Lagerung von Industriegütern, Konsumgütern, Elektronikwaren, Textilien, Handelswaren, Rohstoffen, Reststoffen, Blocklagerungen oder Regallagerungen
2. Handwerksbetriebe auf einer Grundfläche von mindestens 2.000 qm, insbesondere
 - a) Handwerksbetriebe des höherqualifizierten baulichen Segments (z.B. Innenausbau, Elektro, Heizung, Sanitär, Metallbau, sonstige Konstruktions- und Zulieferbetriebe)
 - b) Handwerksbetriebe des Werkzeug- und Maschinenbaues, Elektrotechnik/Elektronik
 - c) Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen des Kfz-Gewerbes sowie des Kfz-Zuliefergewerbes
3. Dienstleistungsbetriebe, insbesondere
 - a) Medizinunternehmen, Dental- und/oder Labore im Allgemeinen
 - b) Reparatur, Aufbereitung und Instandsetzung von gebrauchten und neuen IT und Mobilgeräten, Hard-Software
4. Betriebe des Versand- und Onlinehandels

Folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:

1. Brief- und Paketverteilzentren
 2. Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel
 3. weitere Nutzungen nach Maßgabe der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. Kap. 5.1.1 der Begründung sowie Kap. I 1.1 der textlichen Festsetzungen).
- Übernahme der Planungskosten für das Bauleitplanverfahren und im Zusammenhang damit erforderlichen Gutachten durch den Vorhabenträger.
 - Verpflichtung zur Umsetzung des Sanierungsvertrages zwischen Kreis Viersen, Gemeinde und Vorhabenträger.
 - Verpflichtung zur Herstellung erforderlicher Erschließungsanlagen sowie Verpflichtung zur Kostenbeteiligung an der Herstellung des Ausbaus Windhauser Weg.
 - Die Übertragung der Rad- und Gehwegflächen an der Dülkener Straße innerhalb der privaten Grundstücksflächen an die Gemeinde Schwalmatal (vgl. Kap. 5.4 der Begründung).
 - Verpflichtung zur Herstellung der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Lärmschutzwand.

- Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente im Rahmen der Genehmigungsverfahren.
- Durchführung von baulichen Anpassungen zur Lärminderung (Entfernung der Aufkantung und Pflasterung der Mittelinseln) im Bereich der Minikreisel Kreuzung K 8 / Amerner Straße und K 8 / Bahnhofstraße und Kostenbeteiligung durch den Vorhabenträger.
- Kostenübernahme für passive Schallschutzmaßnahmen an insgesamt 3 Gebäuden in der Ungerather Straße und der Gladbacher Straße durch den Vorhabenträger.
- Umsetzung von Maßnahmen zur Verkehrssicherheit auf der Nordtangente / Industriestraße. Dies betrifft die Knotenpunkte
 - Querungshilfe am Sportplatz Waldniel
 - Minikreisel an der Amerner Straße
 - Minikreisel Vogelsrather Weg / Bahnhofstraße

Zu den Maßnahmen zählen die Verlegung von Überwegen in besser einsehbare Bereiche, ergänzende Beschilderung zur Erhöhung der Aufmerksamkeit gegenüber dem Radverkehr sowie ergänzende Markierungen.

- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchsetzung der verkehrslenkenden Maßnahmen in den Mietverträgen mit allen Nutzern im Gewerbe- und Industriepark.
- Einrichtung entsprechender Verkehrsleitung durch entsprechende Beschilderung durch die Gemeinde Schwalmtal in Abstimmung mit den betroffenen Straßenbaulastträgern und Kostenübernahme durch den Vorhabenträger.
- Begrenzung des zulässigen Verkehrsaufkommens auf 550 Fahrten je Richtung (rund 300 Kfz-Fahrten), je 100 Lieferwagen < 3,5 t und kleine Lkw, sogenannte Lkw 1, sowie rund 50 Fahrten von Sattelschleppern und Lastzügen, sogenannte Lkw2.
- Verpflichtung zur Steuerung des Wirtschaftsverkehrs (Lkw und Lieferwagen) zu ~55 % über die Nordtangente / K 8 in Richtung AS Schwalmtal sowie ~45 % über die Südumfahrung / L 475 / L 371 in Richtung AS Schwalmtal.
- Vereinbarung zum Monitoring, Verkehrserhebungen nach 6 Monaten, 2 Jahren, 5 Jahren ab Inbetriebnahme und Kostenübernahme durch den Vorhabenträger.
- Verpflichtung zur Umsetzung einer Photovoltaikanlage auf mindestens 50 % der Brutto-Dachfläche der Gebäude.
- Verpflichtung zu Baumpflanzungen kultivierter Bäume, welche mindestens eine Höhe von 7 m aufweisen entlang der Dülkener Straße (26 Baumpflanzungen) und der Heerstraße (12 Baumpflanzungen) entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. den Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.
- Herstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse, Mehlschwalben, Stare, Schleiereulen und Turmfalken sowie Mauersegler, Kleinvögel und Dohlen.
- Regelung zu externen Kompensationsmaßnahmen (Deichrückverlegung mit Entwicklung einer Sekundärraue an der Schwalm im Bereich "In der Schleuse") und Kostenübernahme durch den Vorhabenträger.
- Verpflichtung zum Schutz des Mutterbodens.

Unter der Voraussetzung, dass dem geänderten Bebauungsplanentwurf zugestimmt wird, kann die erneute Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Informationen zum bisherigen Bebauungsplanverfahren, die Niederschriften der Arbeitskreissitzungen, der digitalen Bürgerbeteiligung vom 05.05.2022, die FAQ-Liste sowie eine Langdokumentation zum durchgeführten Kommunikationsprozess auf der Homepage der Gemeinde Schwalmatal unter der Rubrik „Rösler-Gelände“ zum Download bereitgestellt werden.

<https://www.schwalmtal.de/entwicklung-roesler-gelaende>

Finanzielle Auswirkungen:

Die Vorlage berührt den Haushaltsplan nicht.

i.V.

gez. Bernd Gather

Anlagen:

OSM-Karte: Dülkener Straße - Heerstraße - Eickener Straße - ehemaliges Rösler-Gelände
Anlage 1 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wa/70
Anlage 2 - Textliche Festsetzungen
Anlage 3 - Begründung mit Umweltbericht
Anlage 4 - Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Stufe I
Anlage 6 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Stufe II
Anlage 7 - Fachbeitrag Naturschutz
Anlage 8 - Verkehrsuntersuchung vom 22.05.2020
Anlage 9 - Verkehrsuntersuchung vom 22.05.2020 - Anhang 1 - Bilder
Anlage 10 - Verkehrsuntersuchung vom 22.05.2020 - Anhang 2 - Zählung
Anlage 11 - Verkehrsuntersuchung vom 22.05.2020 - Anhang 3 - Aufkommen
Anlage 12 - Verkehrsuntersuchung vom 22.05.2020 - Anhang 4 - RLS
Anlage 13 - Verkehrsuntersuchung vom 22.05.2020 - Anhang 5 - Leistungsfähigkeit
Anlage 14 - Verkehrsuntersuchung - Fortschreibung und Ergänzung vom 04.02.2021
Anlage 15 - Verkehrsuntersuchung - Fortschr. und Erg. vom 04.02.2021 - Anhang 1 - Bilder
Anlage 16 - Verkehrsuntersuchung - Fortschr. und Erg. vom 04.02.2021 - Anhang 2 - Zählung
Anlage 17 - Verkehrsuntersuchung - Fortschr. und Erg. vom 04.02.2021 - Anhang 3 - Aufkommen
Anlage 18 - Verkehrsuntersuchung - Fortschr. und Erg. vom 04.02.2021 - Anhang 4 - RLS-90
Anlage 19 - Verkehrsuntersuchung - Fortschr. und Erg. vom 04.02.2021 - Anhang 5 - Leistungsf.
Anlage 20 - Verkehrsuntersuchung - Fortschr. und Erg. vom 04.02.2021 - Anhang 6 - Massn. K8
Anlage 21 - Verkehrsuntersuchung - Fortschr. und Erg. vom 04.02.2021 - Anhang 7 - Wegweisung
Anlage 22 - Verkehrsuntersuchung - Fortschr. und Erg. vom 13.05.2022
Anlage 23 - Schalltechnische Untersuchung vom 26.05.2020
Anlage 24 - Schalltechnische Untersuchung - Fortschr. und Ergänzung vom 05.02.2021
Anlage 25 - Schalltechnische Untersuchung - Fortschr. und Ergänzung vom 05.02.2021 - Anhang
Anlage 26 - Schalltechnische Untersuchung - Fortschr. und Ergänzung vom 18.05.2022
Anlage 27 - Schalltechnische Untersuchung - Fortschr. und Ergänzung vom 21.10.2022
Anlage 28 - Schalltechnische Untersuchung - Fortschr. und Ergänzung vom 21.10.2022 - Anhang

- Anlage 29 - Zusammenfassende Beschreibung der geplanten Sanierungsmaßnahmen
- Anlage 30 - Entwässerungskonzept
- Anlage 31 - Städtebauliches Konzept
- Anlage 32 - umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 33 - umweltrelevante Stellungnahmen aus der Auslegung - Öffentlichkeit
- Anlage 34 - umweltrel. Stellungn. Auslegung - Behörden und TöB
- Anlage 35 - umweltrel. Stellungn. Auslegung - Kreis Viersen einschl. Nachträge
- Anlage 36 - umweltrel. Stellungn. Auslegung - Stadt Viersen einschl. Anlage Verkehrsgutachten
- Anlage 37 - umweltrel. Stellungn. Auslegung - Stadt Viersen - Anlage Schallgutachten I
- Anlage 38 - umweltrel. Stellungn. Auslegung - Stadt Viersen - Anlage Schallgutachten II
- Anlage 39 - umweltrelevante Stellungnahmen aus der erneuten Auslegung - Öffentlichkeit Teil 1_4
- Anlage 40 - umweltrelevante Stellungnahmen aus der erneuten Auslegung - Öffentlichkeit Teil 2_4
- Anlage 41 - umweltrelevante Stellungnahmen aus der erneuten Auslegung - Öffentlichkeit Teil 3_4
- Anlage 42 - umweltrelevante Stellungnahmen aus der erneuten Auslegung - Öffentlichkeit Teil 4_4
- Anlage 43 - umweltrelevante Stellungnahmen aus der erneuten Auslegung - Behörden und TöB