

## BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 023/2017

|   |                                   |   |
|---|-----------------------------------|---|
| Bezeichnung des Tagesordnungspunkts   |                                   |   |
| <b>Bebauungsplan Nr. 103 "Rathaus - Neue Mitte" - Aufstellungsbeschluss</b> |                                   |   |
| Datum<br><b>02.02.17</b>  | Geschäftszeichen<br><b>FB 6.1</b> | Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)<br><b>Anlage 1 - Geltungsbereich BP 103 (1 Seite)</b><br><b>Anlage 2 - Lokale Agenda (3 Seiten)</b> |
| Federführender Fachbereich:<br><b>Fachbereich 6 - Planen und Bauen</b>      |                                   | Beteiligte Fachbereiche:  |
| Beratungsgremien  | Beratungstermine                  | Zuständigkeit   |
| Rat der Stadt Schwelm   | 02.02.2017                        | Entscheidung  |

### Beschlussvorschlag:

Gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Rathaus – Neue Mitte“ im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB kann abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstücke 114 tlw., 117, 118, 122, 124, 125, 126, 130, 131, 132, 793, 794, 796, 841 tlw., 842 tlw., 843 tlw., 973, 974, 975, 1034 tlw. sowie Flur 20, Flurstück 566 tlw.

Den genauen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

### Sachverhalt:

#### **Anlass und Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 103 „Rathaus – Neue Mitte“ wird aus dem Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ entwickelt. Er soll, aufbauend auf den Ergebnissen des vorhergehenden Verfahrens, eine Veränderung der planerischen Zielsetzung ermöglichen.

Der im Februar 2015 beschlossene Bebauungsplan Nr. 96 verfolgt u. a. das Ziel, den Planbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, indem ein attraktiver Wohn- und Einzelhandelsstandort geschaffen wird. Der denkmalgeschützte Bereich des Brauereigeländes sollte erhalten und u.a. für eine gastronomische

Nutzung entwickelt werden. Der Bereich der Neubebauung sollte für Wohnnutzungen, jeweils mit Einzelhandel im Erdgeschoss, vorgesehen werden.

Zur Umsetzung dieses Zielkonzeptes im Bebauungsplan wurden die Bereiche als gemischte Bauflächen gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Um der Bedeutung der Flächen mit ihrer unmittelbaren Innenstadt Nähe gerecht zu werden, wurden die Ausnutzungsziffern der GRZ und GFZ jeweils deutlich, nahezu auf Kerngebietsniveau, angehoben.

### **Das Bebauungsplanverfahren Nr. 103 „Rathaus – Neue Mitte“**

Die Notwendigkeit des neuen Aufstellungsbeschlusses ergibt sich aus Folgendem: Im Anschluss an den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 96 haben sich Umstände ergeben, die eine bauliche Entwicklung der ehemaligen Brauereifläche auch für Zwecke der öffentlichen Verwaltung (und sonstige Einrichtungen der Daseinsfürsorge) ermöglichen. Daneben sollen Einzelhandels- und Gewerbenutzungen einschließlich gastronomischer Betriebe weiterhin zugelassen sein. Jedoch kämen wohnliche Nutzungen (im wesentlichen Umfang) nicht mehr in Betracht.

Diese Ergänzung bzw. Veränderung des ursprünglichen Nutzungskonzepts legt für die überplanten Flächen eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO nahe.

Die frühzeitige Einleitung des Verfahrens erlaubt es dem Rat der Stadt Schwelm als Träger der Planungshoheit, auch kurzfristig auf etwaige Veränderungen der Eigentumslage im Plangebiet zu reagieren und den Weg für eine alternative Flächenentwicklung zu ermöglichen. Bis zum Abschluss dieses Planaufstellungsverfahrens bleibt das geltende Planrecht unberührt, ebenso steht dem Rat bis zum Satzungsbeschluss die Einstellung eines begonnenen Bauleitplanverfahrens frei.

Aus städtebaulicher Sicht kann der hier beschriebenen Nutzungskonzeption eine förderliche Bedeutung für die Entwicklung der Innenstadt zugemessen werden, die mit der bisher vorgesehenen Nutzung jedenfalls vergleichbar ist.

Die Festsetzung eines Kerngebiets (MK) ermöglicht die vorbeschriebenen öffentlichen wie privaten Nutzungen. Städtebaulich weniger gewünschte Betriebe, wie etwa Vergnügungsstätten, können durch gesonderte Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Dieser Vorlage ist ein Übersichtsplan über den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 als Anlage 1 beigefügt.

### **Weitere Vorgehensweise**

Nach dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Rathaus – Neue Mitte“ wird zunächst ein Planentwurf für die öffentliche Auslegung erarbeitet. Im Hinblick auf die im Bebauungsplanverfahren Nr. 96 verwendeten und erarbeiteten Gutachten (Verkehr, Immissionsschutz etc.) sollten diese auf die geänderte Sachlage

(Funktion zentrale Einrichtung Verwaltung und Einzelhandel) hin erneut überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Der nächste Verfahrensschritt ist dann der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB.

### **Umsetzung der Ziele der Lokalen Agenda 21 Schwelm**

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 das Leitbild der Lokalen Agenda 21 Schwelm beschlossen. Die Verwaltung hat das Planvorhaben zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Bürgermeisterin  
In Vertretung  
gez. Schweinsberg