

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 243/2019

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bebauungsplan Nr. 103 "Rathaus - Neue Mitte" 1. Neufassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB 2. Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 3. Abwägung aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB 4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB 5. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB		
Datum 18.12.19	Geschäftszeichen FB 6.1 Sch	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, Abwägung 4(1), 7 Seiten Anlage 2, Entwurf Rechtsplan Anlage 3, Begründung, 34 Seiten Anlage 4, Umweltbericht, 33 Seiten Anlage 5, Artenschutzprüfung 1, 17 Seiten Anlage 6, Artenschutzprüfung 2, 23 Seiten Anlage 7, Verkehrsuntersuchung, 48 Seiten Anlage 8, Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, 63 Seiten Anlage 9, Lokale Agenda, 3 Seiten
Federführender Fachbereich: Fachbereich 6 - Planen und Bauen		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	14.01.2020	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Rathaus – Neue Mitte“ beschlossen. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 20 Nr. 566 tlw. und Flur 19, Nr. 114 tlw., 117, 118, 122, 124 -126,134, 401, 566 tlw., 793, 794, 796, 841 tlw., 843 tlw., 975, 1034 tlw., 1311, 1312 tlw.
- Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB keine Anregungen bei der Verwaltung eingegangen sind.
- Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgetragene Anregungen werden, wie in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) dargestellt, abgewogen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Entwurfes des Rechtsplanes (Anlage 2) und der dazugehörigen Begründung (Anlage 3) einschließlich des Umweltberichtes (Anlage 4) und der erforderlichen Gutachten (Anlage 5-8) die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen. Während der Auslegungsfrist (Dauer 1 Monat) wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Entwurfes des Rechtsplanes und der dazugehörigen Begründung einschließlich des Umweltberichtes und der erforderlichen Gutachten (Anlagen 2-8) die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Bisheriges Verfahren

Wie in der Vorlage 023/2017 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 103 „Rathaus – Neue Mitte“ ursprünglich beschrieben, sollte der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, so dass von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen werden kann. Ebenfalls kann auf die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Um den planungsrechtlichen Handlungsspielraum zu erweitern und u.a. auch eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen, ist von einer Verfahrensdurchführung im beschleunigten Verfahren allerdings abzusehen. Gem. § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen, wenn hierdurch die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weil zum derzeitigen Verfahrensstand nicht ausgeschlossen werden kann, dass die potentielle Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 103 im Vollverfahren durchgeführt. Der erarbeitete Umweltbericht sowie die artenschutzrechtlichen Prüfungen (ASP 1+2) sind dieser Vorlage als Anlagen 4-6 beigefügt.

Die Umstellung des Verfahrens erfordert zudem eine Neufassung des Aufstellungsbeschlusses.

Durch die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 BauGB „Vollverfahren“) sind gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen. Diese Beteiligungen wurden in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich 12.04.2019 von der Verwaltung bereits durchgeführt.

Während dieser Beteiligungen sind von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die daraus resultierenden Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) zu entnehmen.

Plananlass und Zielsetzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Rathaus – Neue Mitte“ zielt auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Schwelmer Rathauses auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei Schwelm ab.

Das städtebauliche Konzept sieht als zentralen Baustein die Errichtung eines maximal fünfgeschossigen Baukörpers (zuzüglich eines Untergeschosses) mit Flachdach vor, der zukünftig die Funktion des städtischen Rathauses erfüllt und neben den beabsichtigten Verwaltungseinrichtungen auch Flächen für Gewerbe und Einzelhandel vorhält. Der Bebauungsplan setzt in diesem Fall ein Kerngebiet (MK) fest, um die angestrebten Nutzungen planungsrechtlich realisieren zu können.

Der neue Baukörper für das Rathaus wird in der nördlichen Hälfte des Planungsbereiches errichtet und erhält einen großzügigen Vorplatz, der südlich an das Gebäude angrenzt. Durch Aufgreifen der Blockrandbebauung im Umfeld kann die Lücke zwischen Schulstraße und Neumarkt geschlossen und der Baublock zwischen Bismarckstraße, Neumarkt, Untermauerstraße und Schulstraße vervollständigt werden. Entlang der westlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen werden die vorhandenen Verkehrsflächen beibehalten und entsprechend planungsrechtlich abgesichert.

Die Gebäudehöhe variiert zwischen vier und fünf Geschossen, wobei zusätzlich ein Untergeschoss für eine Tiefgarage angelegt wird. Der fünfgeschossige Gebäudeteil entsteht im südlichen Bereich und fällt in Richtung Norden auf vier Geschosse ab, sodass ein Bezug und fließender Übergang zur nördlich angrenzenden Bebauung geschaffen werden kann. Das Dach des Gebäudes wird begrünt und leistet somit zukünftig einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Standortes bzw. Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Ergänzend ist auf Teilflächen des Daches die Errichtung einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

Der zweite Baustein des städtebaulichen Konzeptes befasst sich mit der bestehenden Bebauung im Plangebiet. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude. Der westliche Baukörper, das ehemalige Kesselhaus der Brauerei, soll zukünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das östliche Verwaltungsgebäude, das sog. Patrizierhaus, kann aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht erhalten werden, sodass ein Abriss mit anschließendem Neubau mit ähnlicher Kubatur beabsichtigt ist. Der Denkmalschutz des Patrizierhauses erlischt dementsprechend in naher Zukunft. Der Bebauungsplan setzt für diese Bereiche ebenfalls ein Kerngebiet fest. Wohnungen sind in diesem Bereich ausnahmsweise zulässig.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Nach der Abwägung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB kann der Beschluss zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB – Dauer 1 Monat) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgen.

Die Bekanntmachung, die anschließende Offenlage sowie die Behördenbeteiligung können direkt im Anschluss an die Beschlussfassung durchgeführt werden. Die Bekanntmachung muss sieben Werktage vor Offenlage erfolgen, so dass die Offenlage dann Ende Januar bis Ende Februar durchgeführt werden kann. In der Annahme, dass während dieser Frist weder von der Öffentlichkeit noch von den Behörden planungsrelevante Stellungnahmen eingehen, welche die Planung grundlegend ändern würden, kann im Sitzungszug AUS 12. Mai – Haupt 18. Juni – Rat 25. Juni 2020 der Satzungsbeschluss gefasst werden.

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 gem. § 2 (1) BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 9 beigefügt.

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. Schweinsberg