

## Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 95 "Brauerei"

Stand: 22.04.2013

### VORENTWURF

Zur öffentlichen Auslegung gem. §3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

## **Inhalt**

### **1. Grundlagen der Planung**

- 1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung
- 1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.3 Planverfahren
- 1.4 Planungsvorgaben
  - 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung
  - 1.4.2 Bauleitplanung
  - 1.4.3 Sonstige Vorgaben
- 1.5 Vorhandene Nutzung / Umfeld

### **2. Städtebauliche Planung**

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Grundsätze der Abwägung
- 2.3 Festsetzungen
  - 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise
  - 2.3.3 Fläche für Stellplätze
  - 2.3.4 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf
  - 2.3.5 Grünfläche
  - 2.3.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
- 2.4 Sonstiges

### **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

- 3.1 Verkehr
  - 3.1.1 MIV
  - 3.1.2 ÖPNV
  - 3.1.3 Fußläufige Erschließung
  - 3.1.4 Ruhender Verkehr
- 3.2 Ver- und Entsorgung

### **4. Umweltbelange**

- 4.1 Vorbemerkungen
- 4.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung
- 4.3 Artenschutzprüfung

### **5. Bodenordnende Maßnahmen**

## **6. Kosten für die Stadt Schwelm**

## 1. Grundlagen der Planung

### 1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung

Die Betriebsstätte der ehemaligen Brauerei Schwelm befindet sich im Kernbereich der Schwelmer Innenstadt. Nach einer wechselvollen Geschichte mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Eigentümern der Immobilie und unterschiedlichen Betreibern fand die Brauerei zum Ende des Jahres 2011 zumindest vorläufig ihr Ende als produzierender Betrieb.

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das „Brauereigelände“ beauftragt. Sowohl in der Sitzung des Rates, als auch in den vorhergehenden Fachausschüssen bestand in den Diskussionen weitgehender Konsens, dass der zu entwickelnde Bebauungsplan einerseits der Sicherung des Brauereistandortes als Produktionsstätte, andererseits einer geregelten städtebaulichen Entwicklung dienen soll.

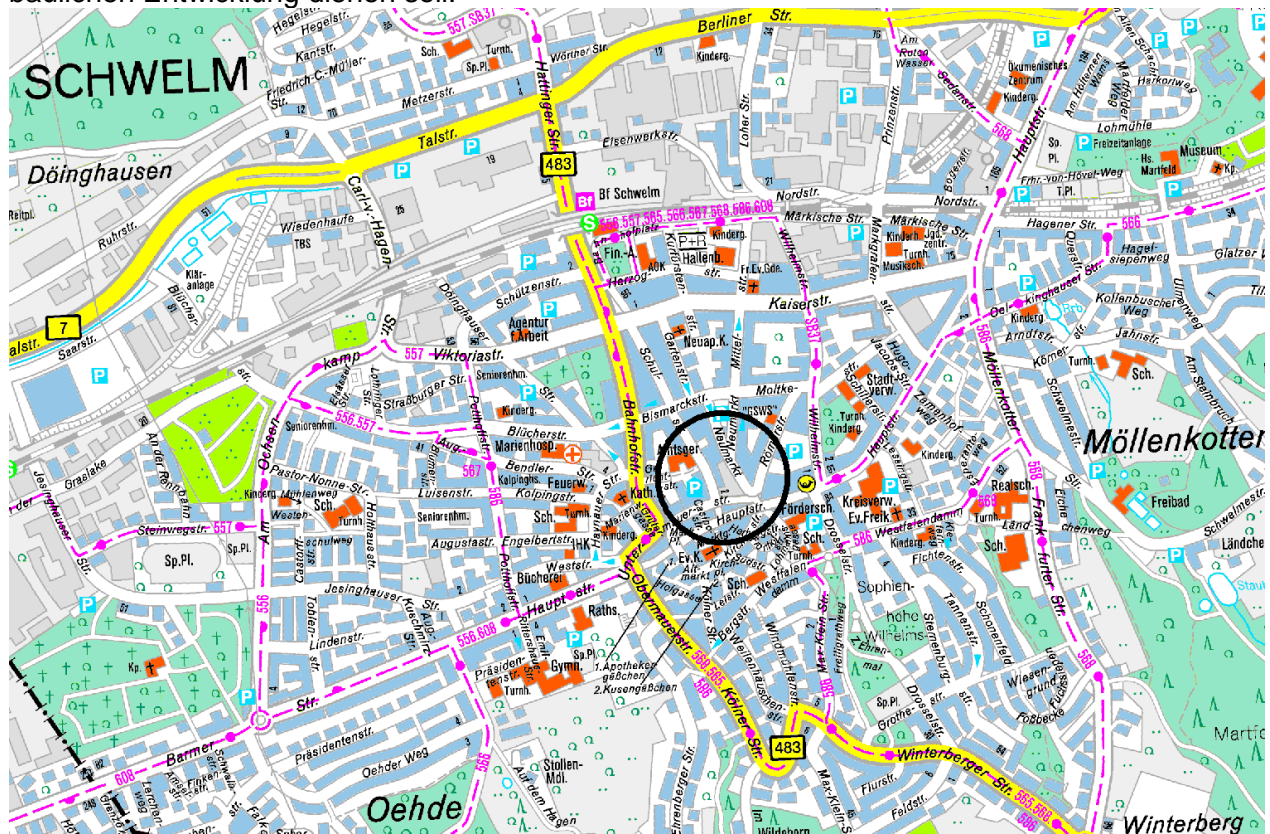


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (o.M.)

### 1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend seiner Zielsetzung auf die neu zu ordnende Freifläche beschränkt. Hinzu kommen Teile der Schulstraße, der Untermauerstraße und der Straße „Neumarkt“.

Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstücke 114 teilweise, 117, 118, 122, 124, 125, 126, 130, 131, 132, 401, 793, 794, 796, 841 teilweise, 842 teilweise, 843 teilweise, 973, 974, 975, 1034 teilweise, sowie in der Flur 20 das Flurstück 566 teilweise. Die genauen Grenzen des Plangebietes setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7)) BauGB.

Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt 9607 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da

1. der Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient,
2. die zulässige bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt,
3. der Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient und
4. keine UVP-Pflichtigkeit besteht sowie europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

Von der Umweltprüfung nach §2 (5) BauGB, vom Umweltbericht nach §2a BauGB, der Angabe nach §3 (2) S.2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 (4) BauGB wird abgesehen; §4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Eine Artenschutzprüfung wird ebenfalls nicht durchgeführt.

Verfahrensstand:

Vorentwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (2) BauGB.

### 1.4 Planungsvorgaben

#### 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) „Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen“ vom 17.07.2001 in der Fassung vom 31.03.2005 stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des §1 (4) BauGB ist gewährleistet.

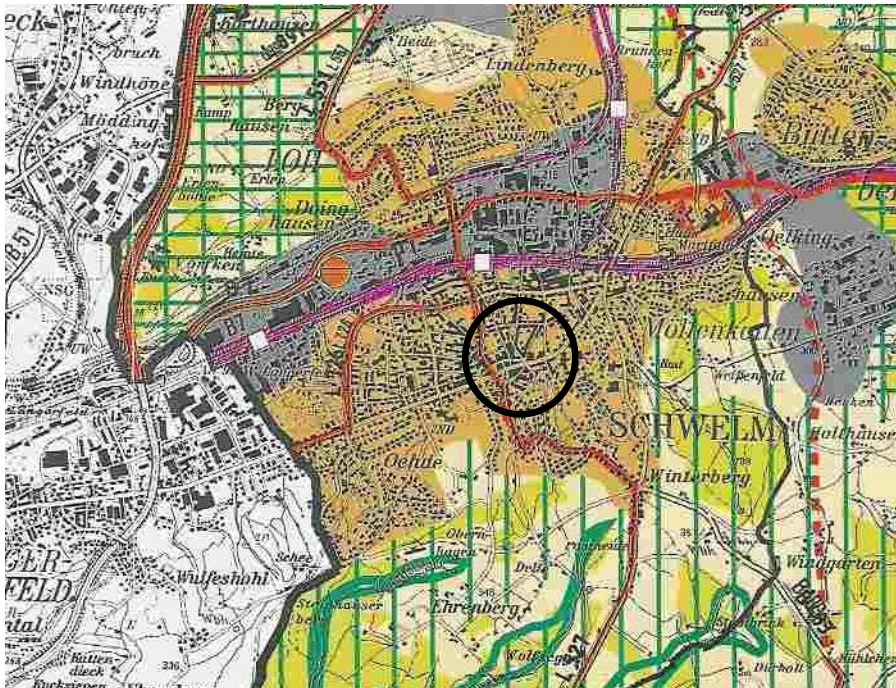


Abbildung 2: Darstellung im GEP (o.M.)

### 1.4.2 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Das bedeutet, dass die geplanten Festlegungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht abweichen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der in Aufstellung befindliche Bereich wird derzeit im Rahmen des § 34 Bau-gesetzbuch baurechtlich beurteilt.

### 1.5 Vorhandene Nutzung / Umfeld

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Schwelmer Fußgängerzone (Hauptstraße) im Bereich des Bürgerplatzes. Westlich befindet sich jenseits der Schulstraße das Schwelm-Center mit dem zugehörigen Parkhaus, das Schwelmcenter von Lebensmittelvollsortimen-tern und Bekleidungsfilialisten genutzt wird. Südlich grenzen an das Plangebiet die rückwärtigen Bereiche der Hauptstraßenbebauung an. Diese rückwärtigen Bereiche werden be-grenzt durch eine Natursteinmauer, von der Teile noch der ehemaligen Schwelmer Stadt-mauer zugeordnet werden. Östlich befinden sich jenseits der Straße „Neumarkt“ Wohn- und Geschäftshäuser, die im Erdgeschoss durch kleinere Einzelhandelsbetriebe genutzt werden. Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend weitet sich der Neumarkt auf und die eben be-schriebene Nutzung aus Wohnen und Gewerbe setzt sich fort. Nordwestlich befindet sich in der Schulstraße das Schwelmer Amtsgericht. Dieser Tatsache entsprechend, ist in der Schulstraße neben der Wohnnutzung noch die Nutzung durch Kanzleien feststellbar.

Das Plangebiet wurde, wie bereits erwähnt, als Brauerei genutzt. Bestandteil dieser Nutzung waren auch zwei denkmalgeschützte Gebäude, bzw. Gebäudekomplexe. Der Gebäudekom-plex der historischen Sudhäuser ist seit dem 20.02.1989 als Technisches Kulturdenkmal in die Schwelmer Denkmalliste eingetragen. Das historische Verwaltungsgebäude der Brauerei (Untermauerstraße 31) ist seit dem 26.09.1986 als Baudenkmal Bestandteil der Schwelmer Denkmalliste. Nach der Aufgabe der Nutzung der Brauerei wurden die nicht denkmalge-schützten Produktionsgebäude der Brauerei im Jahre 2012 abgerissen und machten Platz für eine städtebauliche Neuordnung.

Im Rahmen dieser städtebaulichen Neuordnung ist die Berücksichtigung und Angleichung an die Bau- und technischen Kulturdenkmaler der Brauerei erforderlich. Außerdem ist eine Be-rücksichtigung und Anpassung der neu geplanten Bebauung an ein unmittelbar sich nördlich an das Plangebiet anschließendes Baudenkmal (Neumarkt 3) erforderlich.

## **2. Städtebauliche Planung**

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Einerseits aus dem Auftrag des Rates der Stadt Schwelm, andererseits aus den o.g. Grund-daten des Bebauungsplangebietes wurde ein Zielkonzept entwickelt, als Einzelziele sind zu nennen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung des Brauereistandortes
- Schaffung eines attraktiven Wohn- und Einzelhandelsstandortes
- Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange
- Attraktivierung der Innenstadt
- Schaffung einer größtmöglichen Akzeptanz in der Öffentlichkeit

### **Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Mittels geeigneter Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll die städtebauliche Struktur der Innenstadt erhalten bzw. gefördert werden. So sollen nachteilige Nutzungen wie beispielsweise die der Vergnügungsstätten ausgeschlossen und das Maß der baulichen Nutzung, auf die prägende Umgebung abgestimmt, festgesetzt werden.

### **Sicherung des Brauereistandes**

Der Erhalt der Brauerei in der zuletzt betriebenen Form ist sicherlich unrealistisch, wie auch die Entwicklung der vergangenen Jahre gezeigt hat. Maßgeblich hierfür ist sicherlich, dass sie nicht unter dem Konkurrenzdruck der großen Braukonzerne bestehen konnte. Da eine Expansion des Braubetriebes am jetzigen Standort in der Schwelmer Innenstadt nicht möglich ist, besteht als Alternative die Reduzierung und Konzentration des Braubetriebes, z.B. als sogenannte „Hausbrauerei“. Als Standort für eine solche Hausbrauerei bietet sich geradezu der historische, denkmalgeschützte Teil des „Brauereigeländes“ an.

### **Schaffung eines attraktiven Wohn- und Einzelhandelsstandortes**

Für den Besitzer der Immobilie der Brauerei kann unterstellt werden, dass der Erwerb in der Absicht geschah, das wertvolle Grundstück renditeorientiert zu bebauen. In Anbetracht der Schlüssellage der Immobilie in der Innenstadt deckt sich diese unterstellte Absicht auch mit den Zielen der Stadt Schwelm. Eine entsprechend hochwertige städtebauliche Lösung für die Ansiedlung eines Wohn- und Einzelhandelsstandortes führt zu einer Bereicherung der Innenstadt und stellt ein Initial für weitere Entwicklungen dar.

### **Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange**

Die erforderliche Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange ist durch die bereits erwähnte Einrichtung einer Hausbrauerei geradezu in vorbildlicher Weise zu gewährleisten. Die beiden Zielsetzungen sind ein Beispiel für die Möglichkeit, dass sich Zielsetzungen sehr gut ergänzen können. Für die Realisierung eines derartigen Konzeptes ist zwar die Beteiligung der oberen Denkmalbehörde erforderlich, die Verwaltung ist jedoch zuversichtlich, deren Zustimmung zu erhalten. Die Erhaltung der Denkmalsubstanz im funktionalen Zusammenhang, also mit Braubetrieb, ist aus der Sicht der Verwaltung sehr nachhaltig.

### **Attraktivierung der Innenstadt**

Bei der Beschreibung der bisherigen Ziele klingt bereits teilweise an, dass von einer städtebaulichen Aufwertung des „Brauereigeländes“ erhebliche positive Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. Das in diesem Punkt genannte Ziel soll dennoch gesondert formuliert werden, nicht zuletzt weil es sich dabei um wechselseitige Zusammenhänge handelt. So können fußläufige Bereiche etwa in Verlängerung der Gerichtsstraße als nördliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes oder als Verlängerung der Untermauerstraße auf der Nordseite des historischen Braukomplexes in das Bebauungsplangebiet hineinragen. Die Freiraumqualität der Innenstadt und des neuen Standortes bereichern sich hier gegenseitig.

### **Schaffung einer größtmöglichen Akzeptanz in der Öffentlichkeit**

Die Schwelmer Brauerei hat nicht zuletzt wegen ihrer zentralen Lage und geradezu Allgegenwärtigkeit in der Innenstadt eine hohe Bedeutung für die Schwelmer Bürger. Dies war nicht zuletzt an den umfangreichen und geradezu emotionalen Diskussionen in den unterschiedlichen Foren ablesbar. Diese Tatsache anerkennend, möchte die Verwaltung den Planungsprozess des Bebauungsplanes Nr. 95 „Brauerei“ weitestgehend transparent und unter enger Beteiligung der Öffentlichkeit gestalten. Damit hofft die Verwaltung eine breite Akzeptanz für die Entwicklungen auf dem „Brauereigelände“ herstellen zu können.

## **2.2 Grundsätze der Abwägung**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 (5) BauGB), Maßstab dieser Abwägung

ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 (5) BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Maßstab für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des §1 (3) BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind.

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen der Vorrang eingeräumt werden muss.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr.95 „Brauerei“ geht es in der Hauptsache um einen sachgerechten Ausgleich zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und den Belangen des Grundstückseigentümers, der eine renditeorientierte Vermarktung der Immobilie anstrebt. Dabei deckt sich dieses Interesse auch im Hinblick auf eine Anreicherung und Stärkung des Innenstadtstandortes mit den Zielen der Stadt Schwelm.

### 2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ trifft folgende Festsetzungen:

#### 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) S.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 u. §§16-20 BauNVO)

Die Bauflächen des Bebauungsplangebietes werden als gemischte Bauflächen 1 bis 5 festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters werden die im MI zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“ „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“, sowie die im MI ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des bestehenden Ortsbildes begrenzt. Maßgeblich sind hierfür die im Bereich der Baudenkmale an der Untermauerstraße vorzufindenden Höhen der bestehenden Gebäude, andererseits die vorhandenen Firsthöhen in der Schulstraße und in der Straße „Neumarkt“. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 3,0. Die Festsetzung dieser Werte ermöglicht eine hohe Verdichtung der Bebauung, die der Bedeutung des Grundstückes in der Nähe der Fußgängerzone gerecht wird. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 (1) BauNVO werden überschritten, was aber vor dem Hintergrund der Bedeutung des Grundstückes für die Ortsmitte der Stadt vertretbar ist.

Die Höhe baulicher Anlagen wird für die MI-Gebiete jeweils in Meter über NN an der Oberkante (OK) festgesetzt. Die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen sind erforderlich, da GRZ und GFZ das Nutzungsmaß sowie die Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nur unzureichend bestimmen. Die Festsetzung Oberkante (OK) bezieht sich auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch mit prägenden Bauteil (dies könnten zum Bsp. sein: Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze); technische Aufbauten sehr untergeordneter Dimension wie Antennen oder Schornsteine können darüber hinausragen.

Als Dachform wird wahlweise, der vorhandenen Bebauung entsprechend, Sattel- oder Pultdach festgesetzt.

#### 2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche /Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. §22-23 BauNVO)



Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen und Baulinien gem. §23 (3) BauNVO begrenzt. Für die Baulinien entlang der Schulstraße und der Straße „Neumarkt“ ist aus städtebaulichen Gründen ein Vor- und Zurückspringen der Bauteile zulässig. Diese Zulässigkeit ermöglicht, der Schluchtenwirkung der geplanten Bebauung in den Straßen entgegenzuwirken.

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 3 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

### 2.3.3 Gehrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zwischen der Schulstraße in Höhe des Schwelm Centers und der Straße „Neumarkt“ wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. An der Schulstraße beginnt das Gehrecht in einem festgesetzten Durchgang. Dieses Gehrecht erschließt zudem die angrenzende und nördlich der historischen Brauereigebäude befindliche Außengastronomie.

### 2.4 Sonstiges

Die Eintragungen des Denkmalschutzes, wie bereits erwähnt, existieren im Bebauungsplangebiet ein Baudenkmal und ein technisches Kulturdenkmal, werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (§9 (6) BauGB).

Im Bebauungsplan wird durch einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodendenkmälern hingewiesen.

Im Bereich des MI 6 wird die Möglichkeit des Betriebes einer Außengastronomie (Biergarten) bis zu einer Größe von 500 m<sup>2</sup> als Ergänzung zum geplanten Brauhaus festgesetzt.

## **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### 3.1 Verkehr

#### 3.1.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird durch die Schulstraße, die Untermauerstraße und die Straße „Neumarkt“ erschlossen. Die Untermauerstraße ist im Bereich der sogenannten „Brauereigasse“ bereits heute verkehrsberuhigt. Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen die Straße „Neumarkt“ und die Schulstraße im Bereich des Bebauungsplanes als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich festgesetzt werden.

Das Gutachten des Büro StadtVerkehr, das Bestandteil dieser Begründung ist, weist nach, dass die vorhandenen Straßen in der Lage sind, die geplanten Nutzungen auf dem „Braureigelände“ zu erschließen.

#### 3.1.2 ÖPNV

Der zentrale Busbahnhof ist etwa 500 m Fußweg vom Plangebiet entfernt. Hier verkehren die Linien SB 37, 567, 588, 608, 564, 580, 569, d.h. nahezu alle in Schwelm verkehrenden Buslinien. So sind das gesamte Schwelmer Stadtgebiet und mehrere Nachbargemeinden (Wuppertal, Ennepetal, Gevelsberg, Breckerfeld, Sprockhövel, Hattingen, Bochum) ohne Umstieg zu erreichen.

#### 3.1.3 Fußläufige Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl außerhalb, als auch innerhalb fußläufig erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über die Schulstraße, Untermauerstraße und die Straße Neumarkt, die innere Erschließung über das bereits beschriebene Gehrecht.

### 3.1.4 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Ergebnissen des Gutachtens des Büro StadtVerkehr, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Da das Gutachten bei seiner Erarbeitung von einem angenommenen Nutzungsmix im Bebauungsplangebiet ausging, das möglicherweise von der konkret beantragten Baugenehmigung abweicht, muss die genaue Berechnung der erforderlichen Stellplätze im nachfolgenden Bauantragsverfahren erfolgen.

### 3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über vorhandene Versorgungsleitungen der AVU mit Strom, Gas und Wasser versorgt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandenen städtischen Kanäle in den umliegenden Straßen eingeleitet.

## **4. Umweltbelange**

### 4.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung § 2 (5) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 (2) S.2 BauGB und die zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB nicht erforderlich; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

### 4.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Das Grundstück des Bebauungsplanes Nr. 95 „Brauerei“ wurde, wie bereits erwähnt, intensiv durch die bisherige Nutzung in Anspruch genommen. Durch diese intensive Inanspruchnahme sind auf dem Bebauungsplangelände keine vegetativen oder sonstige ökologisch in irgend einer Weise bedeutsamen Strukturen vorhanden.

Eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsregelung muss aus diesem Grunde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt werden.

### 4.3 Artenschutzprüfung

Aus den unter 4.2 erläuterten Gründen ist die Durchführung einer Artenschutzprüfung nicht erforderlich. Das Vorhandensein planungsrelevanter Arten ist nicht möglich.

## **5. Bodenordnende Maßnahmen**

nicht erforderlich

## **6. Kosten für die Stadt Schwelm**

keine