

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 197/2013

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

Bebauungsplan Nr. 95 "Brauerei"

- 1. Abwägung und Beschlussfassung aus § 3 (2) BauGB**
- 2. Abwägung und Beschlussfassung aus § 4(2) BauGB**
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Datum 16.10.13	Geschäftszeichen StEB/Sch	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 01_Anl._Übersichtsplan 02_Anl._B-Plan 03_Anl._Planzeichen 04_Anl._Textl.Fests. 05_Anl._Brgründung (9 Seiten) 06.0_Anl._Lärmgutachten (43 Seiten) 06.1_Anlage (1) (13 Seiten) 06.2_Anlage (2) (19 Seiten) 06.3_Anlage (3) (6 Seiten) 07_Anl._Lokale_Agenda (3 Seiten) 08_Anl._Telecom 09_Anl._Gevelsberg (2 Seiten) 10_Anl._Arnsberg (2 Seiten) 11_Anl._EN-Kreis (4 Seiten)
Federführender Fachbereich: Stadtentwicklungsbüro		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	05.11.2013	Vorberatung
Hauptausschuss	07.11.2013	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	28.11.2013	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen werden, wie in dieser Sitzungsvorlage dargestellt, abgewogen.
2. Gem. § 10 (1) BauGB des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ der Stadt Schwelm einschließlich der dazugehörigen Begründung beschlossen.
Von der Umweltprüfung gem. § 2 (5) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 21 BauGB, der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht

anzuwenden (Beschluss aus der Sitzungsvorlage Nr. 008/2012).

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:

1. Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 20.06.2013 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ beschlossen (SV-Nr. 061/2013). Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat, nach ortsüblicher Bekanntmachung, in der Zeit vom 26.08.2013 bis einschließlich 01.10.2013 stattgefunden.

In gleicher Sitzung hat der Rat der Stadt Schwelm den Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB gefasst. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29.07.2013, unter Fristsetzung bis zum 01.10.2013, durchgeführt.

2. Ergebnis aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen Dritter bei der Stadt Schwelm eingegangen.

3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Es wurden 44 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, davon gingen 13 Rückmeldungen ein, von denen 4 Anregungen enthielten.

3.1

Mit Schreiben vom 08.08.2013, das dieser Vorlage als Anlage 8 beigelegt ist, weist die Deutsche Telekom Technik GmbH darauf hin, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien im Bebauungsplangebiet weiterhin gewährleistet bleiben müssen. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:

Da das Bebauungsplangebiet bereits früher bebaute Grundstücke innerhalb des Schwelmer Stadtzentrums beinhaltet, sind keinerlei Telekommunikationslinien beeinträchtigt. Des Weiteren sieht das Plangebiet keine neuen Verkehrswege vor, so dass keine Trassen für neue TK-Linien vorzusehen sind.

3.2

Mit Schreiben vom 12.08.2013, das dieser Vorlage als Anlage 9 beigelegt ist, gibt die Stadt Gevelsberg folgendes zu bedenken:

Als zukünftige Nutzungen sind im Bebauungsplan in den Erdgeschossen Ladenlokale in unterschiedlicher und flexibler teilbarer Größe vorgesehen. Die dafür vorgesehene Gesamtfläche beträgt 2.030 m². Belange der Stadt Gevelsberg sind daher nur dann nicht betroffen und es bestehen nur dann keine Bedenken gegen die Planaufstellung, wenn im Rahmen der Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 95 sichergestellt wird, dass auf der Fläche im Geltungsbereich des B-Planes kein großflächiger Einzelhandel mit einem für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Gevelsberg“ relevanten Sortiment angesiedelt wird. Hierzu wird auf § 2 Abs. 2 BauGB (Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele und Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.) verwiesen.

Des Weiteren weist die Stadt Gevelsberg darauf hin, dass sie als Träger öffentlicher Belange nicht zur bereits im Mai 2012 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beteiligt worden wäre.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ setzt im kompletten Geltungsbereich Mischgebietsfläche fest. Hiermit ist bereits die Festsetzung getroffen, dass kein großflächiger Einzelhandel hier genehmigungsfähig wäre. Für großflächigen Einzelhandel (Verkaufsfläche ab 800m²) sind gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung „Sondergebiete“ oder „Kerngebiete“ erforderlich. Ob es sich bei den zukünftigen Nutzungen um großflächigen Einzelhandel handelt, wird im entsprechenden Bau- bzw. Nutzungsgenehmigungsverfahren geprüft. Die Einhaltung des § 2 Abs. 2 BauGB wird ebenfalls hierdurch gesichert.

Den Vorwurf der Nichtbeteiligung zum Verfahren gem. § 4 (1) BauGB kann die Verwaltung zurückweisen, da der gleiche Verteiler wie zum jetzigen Verfahrensschritt (§ 4 Abs. 2 BauGB) verwendet wurde.

3.3

Mit Schreiben vom 08.08.2013, das dieser Vorlage als Anlage 10 beigelegt ist, regt die Bezirksregierung Arnsberg folgendes an:

Für eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Prüfung müssen der Bezirksregierung dementsprechende Gutachten vorgelegt werden, um zweifelsfrei die Verbotsabstände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können. An der Straße „Neumarkt“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Straßenbäume. Bisher enthält der Bebauungsplan hierzu keine Erhaltensfestsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Erst unter der Voraussetzung, dass eine Erhaltensfestsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB für die Straßenbäume am Neumarkt aufgenommen wird, kann aus Sicht der Bezirksregierung auf eine Artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:

Die Abarbeitung der Anregung der Bezirksregierung Arnsberg konnte zum Zeitpunkt der Verfahrenserstellung noch nicht abgeschlossen werden. Die Verwaltung wird die

Ergebnisse der Abstimmung mit der Behörde im Rahmen der weiteren Beratungen in AUS, HA und Rat vorlegen.

3.4

Mit Schreiben vom 07.10.2013, das dieser Vorlage als Anlage 11 beigelegt ist, regt der Landrat des Ennepe-Ruhr-Kreises folgendes an:

3.4.1 Untere Bodenschutzbehörde: Der Planungsraum ist im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdachtsflächen des Ennepe-Ruhr-Kreises als Verdachtsfläche mit der Kennzeichnung 47092088 eingetragen. Nach Vorgaben des Landes NRW zählen Brauereien zu Wirtschaftszweigen, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder der Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann. Im Vorfeld einer Wiederbebauung wird eine Gefährdungsabschätzung empfohlen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:

Bei der damaligen (April 2012) Abbruchgenehmigung aller nicht denkmalgeschützten Betriebsgebäude auf dem Brauereigelände durch den Ennepe-Ruhr-Kreis ist aus bodenschutzrechtlicher/altlastentechnischer Sicht folgender Hinweis gegeben worden: „In Abhängigkeit von Folgenutzungen des Grundstückes ist vor einer Neubebauung u. U. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.“ Zu diesem Zeitpunkt war die in Frage stehende Fläche, laut Aussage vom Ennepe-Ruhr-Kreis, noch nicht im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des EN-Kreises eingetragen. Die geforderte Gefährdungsabschätzung wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt, sondern ist, aufgrund der v.g. Stellungnahme und des Hinweises des Ennepe-Ruhr-Kreises zum damaligen Abbruchverfahren, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller zu erbringen.

3.4.2 Untere Wasserbehörde: Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass in Kapitel 3.2 der Begründung (Anlage 5) eine missverständliche Aussage bzgl. der Schmutzwasser- und Niederschlagsentwässerung formuliert wäre. Nach Informationen der Unteren Wasserbehörde befindet sich im Plangebiet eine Mischwasserkanalisation, die zur Entwässerung beider dient. Diesbezüglich bittet die Untere Wasserbehörde um Konkretisierung der Plangrundlagen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:

Der Anregung der Unteren Wasserbehörde wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 3.2 redaktionell wie folgt ergänzt:

“Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die vorhandenen städtischen *Mischwasserkanäle* in den umliegenden Straßen eingeleitet.“

3.4.3 Untere Immissionsschutzbehörde: Die untere Immissionsschutzbehörde weist daraufhin, dass das vom Ing. Büro G. Henrich erstellte Gutachten „Lärmschutz“ u.a. Überschreitungen der Lärm-Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit an der Wohnbebauung Schulstrasse prognostiziert. Verursacht durch die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, die neben dem Wohnhaus Schulstrasse 12 geplant ist. Um die Lärmimmissionsrichtwerte zur Nachtzeit einhalten zu können, schlägt der Gutachter vor, die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage von 170 auf 70 zu verringern. Des Weiteren fehlten dem Gutachter genaue Daten zur Nutzung der Gastronomie und der haustechnischen Anlagen. Weiterhin geht die Prognose nach dem Stand der Technik von einem lärmarmen Garagentor und von einer lärmarmen Ausführung der Regenrinne aus. Hierzu sollten vom Gutachter konkrete Daten vorgegeben werden. Darüber hinaus sollte auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb von Gebäuden (baulicher Verbund Gewerbe mit Wohnungen) nach Nr. 6.2 TA Lärm berücksichtigt werden (ggf. auch erst im konkreten Bauantrag möglich). Abschließend wird empfohlen, auch die möglichen Geruchsmissionen (Küche der Gastronomie/Hausbrauerei) an der nächstgelegenen Wohnbebauung beurteilen zu lassen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:

Da der Verwaltung die Folgenutzungen zu diesem Zeitpunkt noch nicht konkret bekannt sind, können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch konkrete Aussagen zum Thema Verkehrslärm, haustechnische Anlagen (Gastronomie), lärmarmen Garagentoren und Regenrinnen sowie zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb von Gebäuden (baulicher Verbund Gewerbe mit Wohnungen) nach Nr. 6.2 TA Lärm nicht getroffen werden. Dies wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Auflagen bzw. entsprechenden Hinweisen festgelegt. Ein Geruchsmissionsgutachten kann ebenfalls erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren angefordert werden.

4. Weiteres Verfahren

Nach Abwägung und Beschlussfassung über die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gem. § 4 (2) BauGB kann der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB erfolgen.

Zur Sicherung der zügigen Abwicklung des beschleunigten Verfahrens wird von der Regelung des § 4a (6) BauGB Gebrauch gemacht.

Dieser Vorlage sind als Anlage 1 ein Übersichtsplan, als Anlage 2 der Bebauungsplan, als Anlage 3 die Planzeichenerklärung, als Anlage 4 die textl. Festsetzungen und Hinweise, als Anlage 5 die Entwurfbegründung und als Anlage 6 die Verkehrsuntersuchung des Büro Stadtverkehr beigelegt.

5. 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 der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien geprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 7 beigelegt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Da es sich im Prinzip um ein Vorhaben bezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt Schwelm keine Kosten.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe