

**DRINGLICHKEITSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.:
197/2013/3**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<p>Bebauungsplan Nr. 95 "Brauerei" 1. Anträge der FDP-Fraktion, sowie der CDU-Fraktion und er Fraktion Bündnis 90/Die Grünen 2. Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB 3. Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB</p>		
Datum 25.11.13	Geschäftszeichen StEB/Le	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 1. geänderte textliche Festsetzungen 2. geänderte Begründung, 9 Seiten 3. FDP-Antrag, 1 Seite 4. CDU-Antrag/Bündnis 90 /Die Grünen, 1 Seite
Federführender Fachbereich: Stadtentwicklungsbüro		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Rat der Stadt Schwelm	28.11.2013	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag für den Bürgermeister und ein weiteres Ratsmitglied

1. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ sind um die Festsetzung „In den Mischgebieten 1-5 sind erdgeschossig gem. § 1 Abs. 7 BauNVO nur Einzelhandelsnutzungen zulässig“ zu ergänzen.

2. Gemäß § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung wird die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 95 "Brauerei", einschließlich der Entwurfsbegründung und der textlichen Festsetzungen (Anlagen zur Sitzungsvorlage Nr. 197/2013/3) für die Dauer von zwei Wochen beschlossen.

Von der Regelung des § 4 a Abs. 6 BauGB, dass unter den darin genannten Voraussetzungen Stellungnahmen, die nicht innerhalb der Offenlegungsfrist abgegeben werden, unberücksichtigt bleiben, wird Gebrauch gemacht.

Das Plangebiet beinhaltet 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 Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs.7 BauGB).

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Planentwurfes zu Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 a Abs. 3 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung, durchzuführen.

Datum 14.11.2013

-

Jochen Stobbe
Bürgermeister

Ratsmitglied

Beschlussvorschlag für den Rat:

Der Rat genehmigt die vom Bürgermeister und einem weiteren Ratsmitglied am 14.11.2013 getroffene Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Für den Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“

Sachverhalt:

Die am 14.11.2013 durch den Bürgermeister und ein weiteres Ratsmitglied getroffene Dringlichkeitsentscheidung war erforderlich, um die Beschlussfassung für die erneuten Beteiligungen so rechtzeitig zu erlangen, so dass die Ergebnisse der erneuten Beteiligungen zur Sondersitzung des Rates der Stadt Schwelm im Dezember 2013 vorliegen können.

(FDP-Antrag vom 5.11.2013)

- Mit Antrag vom 5.11.2013 beantragt die FDP-Fraktion, den Bebauungsplan Brauerei „**so abzuändern**“, dass „**auch großflächiger Einzelhandel** zugelassen wird“.

Hierzu führt die Verwaltung folgendes aus:

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65, „Brauerei“ (VwV 197/2013/1) sieht für das gesamte Plangebiet die Festsetzung MI, also Mischgebiet i.S. des § 6 BauNVO vor.

Nach dieser Vorschrift wären im Plangebiet somit zulässig u.a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der von der antragstellenden Fraktion angesprochenen Betriebe des **großflächigen** Einzelhandels ist geregelt in § 11 BauNVO.

Nach Abs. 3 dieser Vorschrift sind die dort näher spezifizierten Einkaufszentren und großflächigen Handelsbetriebe außer in **Kerngebieten** nur in für sie festgesetzten **Sondergebieten** zulässig.

- „**Großflächige Einzelhandelsbetriebe**“ definiert § 11 Abs. 3 BauNVO über die sogenannte Vermutungsregelung, indem die dort angesprochenen „nicht nur unwesentlichen Auswirkungen“ „in der Regel angenommen (werden), wenn die Geschossfläche 1.200 qm. überschreitet“.

(Nach dem derzeitigen Satzungsentwurf [„MI“] wären also Unternehmen der beschriebenen Art im Plangebiet somit regelmäßig nur mit einer Geschossfläche unterhalb von 1.200 qm. zulässig).

- Anders als in dem nahezu zeitgleich vorgelegten Antrag der Fraktionen CDU und Bündnis 90/die Grünen (vom 12.11.2013) ist der Antrag der FDP-Fraktion verfahrensrechtlich damit sinnvollerweise nur durch vollumfängliche Neuauflage des Bauleitplanverfahrens zu bewältigen.
- Nach dem aktuellen Kenntnisstand der Verwaltung beabsichtigt der Eigentümer der zu überplanenden Fläche nicht, Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO anzusiedeln. Vielmehr sieht das städtebauliche Konzept, welches der bisherigen Beratung und Beschlussfassung im konkreten Bauleitplanverfahren zugrunde lag (vgl. Städtebauliches Konzept Pass Invest, Lageplan Erdgeschoss) die Ansiedelung von Läden im EG mit einer Fläche von ca. 400 bis ca. 650 qm vor.

Aus Sicht der Verwaltung liegt damit für die Festsetzung eines Kern- oder Sondergebiets im vorliegenden Fall kein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB vor (Bauleitpläne sind aufzustellen „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“).

Die Verwaltung sieht daher davon ab, hinsichtlich des FDP-Antrages einen erneuten Aufstellungsbeschluss mit einer veränderten planerischen Zielsetzung vorzulegen. Auf die Ausführungen an früherer Stelle zu einem möglichen „Zielkonflikt“ bei der Festsetzung eines Kerngebiets im Hinblick auf die allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird nur noch ergänzend hingewiesen.

(Anträge der Fraktionen CDU – B. 90/Grüne vom 12.11.2013 und 24.10.2013)

- Mit Schreiben vom 12.11. und 24.10.2013 beantragen die genannten Fraktionen durch textliche Festsetzungen nach § 1 Abs. 4- 9 BauNVO, eine Einzelhandelsnutzung der Erdgeschossflächen im „nördlichen Teil des... Plangebiets“ sicherzustellen. Es sollen weiterhin im gesamten Plangebiet Spielhallen und andere Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.
- Die in den Anträgen genannten Vorschriften erlauben es der planenden Gemeinde, für die Baugebiete nach §§ 4 – 9 BauNVO eine weitergehende Gliederung vorzunehmen. Sie sind hierbei an den Grundsatz der Wahrung des

Gebietscharakters gebunden und dürfen auch „keine neuen Baugebietstypen erfinden“ (wollen).

Die „Gliederungsermächtigung“ des § 1 Abs. 4 – 9 BauNVO unterliegt im Übrigen dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB sowie dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB.

Nach Auffassung der Verwaltung kann der Vorschlag der antragstellenden Fraktionen durch eine Festsetzung **„In den Mischgebieten 1 – 5 sind erdgeschossig gem. § 1 Abs. 7 BauNVO nur Einzelhandelsnutzungen zulässig“** Rechnung getragen werden.

- Nach § 4 a Abs. 3 BauGB ist der Entwurf eines Bebauungsplans erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen (nach § 4 Abs. 2 BauGB) erneut einzuholen, wenn er nach Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geändert oder ergänzt wird.
[Nach der Rechtsprechung der Obergerichte kann hiervon lediglich abgesehen werden, wenn eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme „eine bloße Förmelerei“ wäre, die für den mit dem Beteiligungsverfahren verfolgten Zweck nichts erbringen könnte. Da die im vorl. Fall besonders angesprochene „vertikale Gliederung eines Baugebiets nach § 1 Abs. 7 BauNVO in der Literatur als „besonders intensiver Eingriff in die Baufreiheit“ (des Flächeneigentümers) angesehen wird, sollte nach Auffassung der Verwaltung das –erneute- Beteiligungsverfahren grundsätzlich durchgeführt werden.]
- Eine inhaltliche Beschränkung bzw. eine Verfahrensverkürzung kommt in der Regel nur in einfach gelagerten Fällen („Grundzüge der Planung nicht berührt“) und bei einem übersehbaren Kreis von Betroffenen in Betracht und auch nur dann, wenn die verkürzte Stellungnahmefrist den Beteiligten zumutbar ist (§ 4 a Abs. 3 S. 2,3 BauGB). Im Hinblick darauf, dass sich die ergänzende Gliederung des Plangebiets in erster Linie an den Grundstückseigentümer wendet, können diese Voraussetzungen im vorliegenden Fall angenommen werden. Hierbei wird eine Auslegungsfrist von 2 Wochen für angemessen, aber auch ausreichend erachtet.
- Es ergibt sich somit der voranstehende Beschlussvorschlag

Dieser Vorlage sind als Anlage die geänderten textlichen Festsetzungen als Anlage 1 und die geänderte Begründung als Anlage 2 beigefügt. Der Antrag der FDP-Fraktion und der gemeinsame Antrag der CDU-Fraktion mit der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen ist dieser Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe