

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 197/2013/7

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bebauungsplan Nr. 95 "Brauerei"		
1. Abwägung und Beschlussfassung aus § 3 (2) BauGB		
2. Abwägung und Beschlussfassung aus § 4(2) BauGB		
3. Abwägung und Beschlussfassung aus § 3 (2) erneut		
4. Abwägung und Beschlussfassung aus § 4 (2) erneut		
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB		
Datum 20.12.13	Geschäftszeichen StEB/Le	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)
Federführender Fachbereich: Stadtentwicklungsbüro		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	14.01.2014	Vorberatung
Hauptausschuss	23.01.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	30.01.2014	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. Die während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) i. V. mit § 4a Abs. 3 vorgetragenen Anregungen werden wie in dieser Sitzungsvorlage dargestellt, abgewogen.
3. 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“ befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schwelm und setzt im gesamten Geltungsbereich gemischte Bauflächen fest. Nach § 6 BauNVO ist in Mischgebieten auch die Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel möglich, soweit sie nicht wegen ihrer nach § 11 Abs. 3 Satz 2 besonderen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen in ein Kerngebiet gehören.

Ob es sich bei den zukünftigen Nutzungen um großflächigen Einzelhandel handelt, der für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Gevelsberg schädigende Sortimente beinhaltet, wird im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Das Gebot der Abstimmung mit den Zielen und Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wird insoweit berücksichtigt und der Anregung der Stadt Gevelsberg wird nicht gefolgt.

Den Vorwurf der Nichtbeteiligung zum Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB kann die Verwaltung zurückweisen, da der gleiche Verteiler wie zum jetzigen Verfahrensschritt gem. § 4 Abs. 2 BauGB verwendet wurde und die Stadt Gevelsberg durchaus beteiligt 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 Erhaltungsfestsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Erst unter der Voraussetzung, dass eine Erhaltungsfestsetzung 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:

Der Anregung der Bezirksregierung Arnsberg wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt. Bereits im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde auch in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises auf eine ASP verzichtet. Maßgeblich für diese Entscheidung waren die nicht auf dem völlig versiegelten Brauereigelände vorhandenen Biotoptypen, die das Vorhandensein geschützter Arten ausschlossen. Der Tatbestand ist auch weiterhin festzustellen und eine ASP ist entbehrlich.

Die Festsetzung der in der Straße „Neumarkt“ vorhandenen Silberlinden als zu erhaltend wurde bewusst nicht getroffen. Die Pflanzpunkte der etwa achtzigjährigen Bäume befinden sich ca. 2,0 m von der Baulinie des geplanten Baukörpers entfernt. Die im Erdgeschoss festgesetzte Baulinie bedeutet in diesem Falle, dass hier ein verbindliches Baugebot besteht. Für das darunter befindliche Kellergeschoss muss mit entsprechendem Verbau ein Arbeitsraum von ca. 1,0 m veranschlagt werden. Im Endeffekt befindet sich dann die Baugrube ca. 1,0 m von den vorhandenen Bäumen entfernt. Aus fachtechnischer Sicht und im Sinne guter gärtnerischer Praxis kann hierfür festgestellt werden, dass diese Behandlung kein achtzigjähriges Gehölz überstehen wird.

Aus diesem Grunde sollte im auch im Sinne der Nachhaltigkeit auf die Erhaltung der Bäume verzichtet und stattdessen eine Neupflanzung im Rahmen des geplanten Umbaus der Straße zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches vorgenommen werden.

Die in der Stellungnahme der BRA vorgenommene Verflechtung zwischen ASP und geschützten Bäumen ist aus der Sicht der Verwaltung nicht nachvollziehbar.

Im Übrigen kann festgestellt werden, dass die vorhandenen Bäume im Straßenbereich nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören.

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.

3.5 AVU

Mit Schreiben vom 10.10.2013, das dieser Vorlage als Anlage 12 beigefügt ist, greift die Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren, also ohne Umweltprüfung, betrieben wird. Aus Unserer Sicht ist damit den Erfordernissen Genüge getan.

AVU nochmals die Thematik der bereits im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Trafostation im Bebauungsplangebiet auf und bittet nunmehr diesen für das Heimatfest erforderlichen Standort entsprechend in der Begründung zu erwähnen.

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

Der Anregung der AVU wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB

Mit Schreiben vom 10.12.2013, das dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist, rügt eine Münsteraner Kanzlei im Namen des Flächeneigentümers des Brauereigeländes sowohl Verfahrensmängel, als auch Abwägungsmängel. Sie möchte den Schriftsatz als Einwendung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB verstanden wissen.

Der Schriftsatz gliedert sich in die Unterpunkte

- Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage
 - die Bekanntmachung sei fehlerhaft
- Kennzeichnung der Änderung
 - die erfolgten Änderungen seien nicht ausreichend gekennzeichnet
- Hinweis auf Umweltinformationen
 - die Umfänglichkeit des Hinweises auf Umweltinformationen sei nicht ausreichend
- Abwägungsmängel
 - der Grundstückseigentümer werde in seiner Gestaltungsfreiheit durch eine aus städtebaulicher Sicht unzureichende bzw. fehlende Begründung behindert.

Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung aus folgenden Gründen nicht zu folgen:

- **Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage**

Der Bürgermeister hat mit den Ratsmitgliedern am 14.11.2013 den Dringlichkeitsbeschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 gefasst. (jeweils i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB)

Die ortübliche öffentliche Bekanntmachung startete mit dem Beginn der Veröffentlichung am 15.11.2013 und wurde mit dem Ende der Veröffentlichung am 25.11.2013 beendet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.11.2013 bis einschließlich 10.12.2013 durchgeführt.

Eine Fehlerhaftigkeit der Bekanntmachung wird hier nicht gesehen!

- **Kennzeichnung der Änderung**

Es ist richtig, dass die Änderung (die zusätzliche Festsetzung, die gewerbliche Nutzung dann den Einzelhandel betreffend) nicht gekennzeichnet wurde. Jedoch werden Beteiligungen der Öffentlichkeit im Stadtentwicklungsbüro grundsätzlich durch Mitarbeiter begleitet durchgeführt, so dass die interessierte Bürgerin und der

interessierte Bürger in jedem Falle über die erfolgte Änderung ins Bild gesetzt worden wäre. Der Konjunktiv wurde bei dieser Formulierung bewusst gewählt, da sich niemand für die erneute Auslegung des Bebauungsplanes interessiert hat.

- **Hinweis auf Umweltinformationen**

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren, also ohne Umweltprüfung, betrieben wird. Aus Unserer Sicht ist damit den Erfordernissen Genüge getan.

- **Abwägungsmangel**

Die vom Bevollmächtigten des Einwenders angeführten rechtlichen Erwägungen waren bereits Thema der VwV. 197/2013/3 („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“ .. „Die vertikale Gliederung eines Baugebiets nach § 1 Abs. 7 BauNVO wird in der Literatur als besonders intensiver Eingriff in die Baufreiheit des Eigentümers angesehen“). Die Einwendung enthält somit keine neuen planungsrelevanten Gesichtspunkte sondern beschreibt im Ergebnis die Risiken einer obergerichtlichen Überprüfung des beschlossenen Bebauungsplanes (§ 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO).

5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB

Während der erneuten TÖB-Beteiligung ist lediglich eine Rückmeldung der Stadt Gevelsberg als Anregung zu betrachten, die dazu ihre Anregung im vorhergehenden Verfahren aufrechterhält.

5. 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 beigefügt.

6. 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 beigefügt.

7. Finanzielle Auswirkungen

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

Der Bürgermeister
gez. Stobbe