

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 014/2014**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<p><b>Bebauungsplan Nr. 96 "Historische Brauerei"</b>  <b>1. Aufstellungsbeschluss gem. § 13 a BauGB</b>  <b>2. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b>  <b>3. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b></p>		
Datum <b>22.01.14</b>	Geschäftszeichen <b>StEB/Le</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>1 Übersichtsplan, 1 Seite</b> <b>2 Bebauungsplanentwurf, 1 Seite</b> <b>3 Planzeichenerklärung, 1 Seite</b> <b>4 Textliche Festsetzungen, 1 Seite</b> <b>5 Entwurfsbegründung, 10 Seiten</b> <b>6 Formular zur Lokalen Agenda, 3 Seiten</b>
Federführender Fachbereich: <b>Stadtentwicklungsbüro</b>		Beteiligte Fachbereiche: <b>FB 5</b>
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Hauptausschuss	23.01.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	30.01.2014	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Historisch Brauerei“ im beschleunigten Verfahren 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.  
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.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von einem Monat durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

### **Vorbemerkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ ist aus dem Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ entwickelt worden. Er soll inhaltlich die Ergebnisse des vorhergehenden Bebauungsplanverfahrens zum Ende und zum Satzungsbeschluss führen.

Die Notwendigkeit des neuen Aufstellungsbeschlusses mit der Vergabe einer neuen Bezeichnung für den Bebauungsplan soll hier zunächst erläutert werden.

Die Verwaltung wurde im Jahre 2011 vom Rat der Stadt Schwelm mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das Brauereigelände beauftragt. Ziel dieses Bebauungsplanes sollte einerseits die geordnete städtebauliche Entwicklung, andererseits der Ausschluss nachteiliger Entwicklungen, etwa der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, sein.

Der im Februar 2012 gefasste Aufstellungsbeschluss wurde mit einem entsprechenden Zielkonzept verbunden. Der denkmalgeschützte Bereich des Brauereigeländes soll erhalten und auch zu gastronomischer Nutzung, etwa in Form einer Erlebnisbrauerei, entwickelt werden. Der Bereich der Neubebauung soll für Wohnnutzungen, jeweils mit Einzelhandel im Erdgeschoss, genutzt werden.

Zur Umsetzung dieses Zielkonzeptes im Bebauungsplan wurden die Bereiche als gemischte Bauflächen vorgesehen. Um der Bedeutung der Flächen mit ihrer unmittelbaren Innenstadtnähe gerecht zu werden, wurden die Ausnutzungsziffern der GRZ und GFZ jeweils deutlich, nahezu auf Kerngebietsniveau, angehoben.

Im Rahmen einer Beratung, auf die hier nicht näher eingegangen werden soll, hat sich die Notwendigkeit einer weitergehenden Festsetzung ergeben. Diese soll in den Erdgeschossen der Neubebauung jeweils die Einzelhandelsnutzung verbindlich festschreiben.

Zur rechtssicheren Festsetzung dieser Einzelhandelsnutzung hat sich die Verwaltung an die Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte in Münster mit dem Ziel der Beratung und Unterstützung in dieser Angelegenheit gewendet. Die Kanzlei wurde mit der Ausarbeitung einer rechtssicheren Begründung für diese geplante Festsetzung beauftragt.

Im Rahmen dieser Ausarbeitung wurde die Verwaltung seitens der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte auf zwei Schwachpunkte des Bebauungsplanes hingewiesen, die diesen in seinem Bestand angreifbar machen.

Einerseits wurde der Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ auf der Grundlage der alten Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 gefasst. Diese BauNVO ermöglicht die Überschreitung der o. g. Ausnutzungsziffern nur wenn „besondere städtebauliche Gründe diese erfordern“. Die neue BauNVO, die im Jahre 2013 in Kraft trat, ermöglicht die Überschreitung der Obergrenzen deutlich leichter.

Aus diesem Grunde möchte die Verwaltung, dass für das Bebauungsplanverfahren der § 25d S. 2 zur Anwendung gebracht wird, der die erneute Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vorsieht. Das entspricht auch der Empfehlung, die von der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte im Hinblick auf die Rechtssicherheit des Bebauungsplanverfahrens ausgesprochen wird.

Baumeister Rechtsanwälte weist außerdem auf die im Bebauungsplan Nr. 95 getroffene Festsetzung der Zulässigkeit einer 500m<sup>2</sup> umfassenden Außengastronomie hin, die in Mischgebieten allgemein zulässig sind. Die Kanzlei empfiehlt, diese textliche Festsetzung ersatzlos zu streichen.

### **Das Bebauungsplanverfahren Nr. 96 „Historische Brauerei“**

Wie bereits in den Vorbemerkungen erwähnt, soll das Bebauungsplanverfahren Nr. 96 inhaltlich das als Bebauungsplanverfahren Nr. 95 begonnene fortführen und zum Ende bringen. Aus den in den Vorbemerkungen erwähnten Änderungen und Anpassungen an neuere Rechtsvorschriften ergeben sich keine veränderten Gesichtspunkte im Hinblick auf verwendete und erarbeitete Gutachten (Verkehr, Immissionsschutz etc.).

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 96 „Historische Brauerei“ können somit mit dem Aufstellungsbeschluss auch unmittelbar der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen und die Verfahren eingeleitet werden. Die entsprechenden Gutachten, zu denen auch das Einzelhandelsgutachten gehören wird, werden dann Bestandteil dieser Beteiligungen. Da die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach der Ergänzung der Begründung um die die festgesetzten Einzelhandelsnutzungen rechtfertigenden Gesichtspunkte ohnehin erforderlich ist, bedeutet der gleichzeitig erfolgte und aktualisierte Aufstellungsbeschluss keinen Zeitverzug.

Dieser Vorlage sind ein Übersichtsplan, der Bebauungsplanentwurf, die Planzeichenerklärung und die textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Entwurfsbegründung als Anlagen beigefügt.

### **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 Abs. 1 BauGB und der Beschlüsse zu § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage beigefügt.

Der Bürgermeister  
gez. Stobbe