

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 042/2014

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bebauungsplan Nr. 96 "Historische Brauerei"		
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB		
Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB		
Datum 24.02.14	Geschäftszeichen StEB/Le	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 1 Übersichtsplan, 1 Seite 2 Bebauungsplanentwurf, 1 Seite 3 Planzeichenerklärung, 1 Seite 4 Textliche Festsetzungen , 1 Seite 5 Entwurfsbegründung, 10 Seiten 6 Formular zur Lokalen Agenda, 3 Seiten
Federführender Fachbereich: Stadtentwicklungsbüro		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	11.03.2014	Vorberatung
Hauptausschuss	03.04.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	10.04.2014	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. 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.
2. 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 / Bisheriges Verfahren

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.

Das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 96 wurde in der Sitzung des Rates am 30.01.2014 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. 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 Kerngebieteniveau, 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.

Alternativ hat die Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte eine Festsetzung formuliert und begründet, die auf eine alternative horizontale Teilung des Bebauungsplangebietes mit dem Ausschluss des Wohnens in den gemischten Baugebieten, jeweils im Erdgeschoss, abzielt.

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 500m² 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.).

Nach umfangreichen Diskussionen im Nachgang zur Sitzung des Rates am 01.01.2014 hat sich die Verwaltung entschlossen den Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ mit der Festsetzung zu versehen, die auf der Erdgeschosebene der gemischten Bauflächen jeweils das Wohnen ausschließt. Die Verwaltung hat sich zu dieser Vorgehensweise entschlossen, da sie für diese geplante Festsetzung die weitestmögliche Konsensfähigkeit in den Fraktionen sieht.

Im Bebauungsplanverfahren Nr. 96 „Historische Brauerei“ können somit 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.

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