

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 042/2014/1

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 21.03.14	Geschäftszeichen StEB/Le	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 1. Textliche Festsetzungen, 1 Seite 2. Entwurfsbegründung, 10 Seiten
Federführender Fachbereich: Stadtentwicklungsbüro		Beteiligte Fachbereiche: FB 5
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Hauptausschuss	03.04.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	10.04.2014	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

(Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:)

1. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans der Stadt Schwelm Nr. 96 - Vorentwurf-, „Historische Brauerei“ werden in Nr. 4 „Art der baulichen Nutzung“ wie folgt gefasst:

(4. Art der baulichen Nutzung:)

Die Bauflächen des Bebauungsplans werden als gemischte Bauflächen 1-6 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des Gebietscharakters werden die in MI-Gebieten zulässigen Nutzungen

„Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“, „Vergnügungsstätten“ sowie die in MI-Gebieten ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ und „Betriebe des produzierenden Gewerbes“ ausgeschlossen.

[Der ursprünglich vorgesehene Ausschluss von „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ ist vom AUS gestrichen worden.]

In den Mischgebieten 1-6 sind erdgeschossig gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Wohnnutzungen *und einzelhandelsferne Dienstleistungen sowie Beherbergungsbetriebe* ausgeschlossen.

[Die im Vorsatz *kursiv* gesetzten Begriffe sind durch den AUS ergänzt worden.]

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:

(Zusammenfassung)

Die nachfolgende Vorlage stellt

- (1.) den Beschlussentwurf der Verwaltungsvorlage 042/2014 in der Fassung der Beschlussempfehlung des AUS vom 11.3.2014 (gem. Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom gleichen Tage) vor, [eine weitere Empfehlung zur Ergänzung der Beschlussfassung ergibt sich aus nachfolgend (3.)] ,
- (2.) geht auf bauplanungsrechtliche Fachfragen ein, die im Nachgang zur AUS-Sitzung an die Verwaltung gerichtet wurden und
- (3.) formuliert einen Textvorschlag für eine geänderte bzw. ergänzte planungsrechtliche Begründung. Wie bereits an früherer Stelle ausgeführt, ist es gerade im Hinblick auf die mögliche gerichtliche Überprüfung eines Bebauungsplans erforderlich, die vorgesehenen textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans mit entsprechenden städtebaulichen Erwägungen zu „hinterlegen“, sodass eine Änderung des Beschlussentwurfs der Verwaltungsvorlage 042/2014 eine Überarbeitung auch der weiteren Ausführungen des Bebauungsplans erfordert.

Zu (1)

Die sich aus der Beschlussfassung des AUS vom 11.03.2014 geänderten Textlichen Festsetzungen sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Zu (2.)

Der (auch vom AUS grundsätzlich befürwortete) Ausschluss von Betrieben des produzierenden Gewerbes im vorliegenden Planentwurf ergibt sich aus der planerischen Zielsetzung, die hier zu betrachtende „Innenstadtlage“ vorrangig dem Einzelhandel – oder solchen Nutzungen vorzubehalten, die die Innenstadt zum „Anlaufpunkt“ für ein breites Publikum machen („Frequenzbringer“).

Eine solche Wirkung kann bei Betrieben des produzierenden Gewerbes regelmäßig nicht unterstellt werden, sodass ihr Ausschluss im vorliegenden Fall städtebaulich gerechtfertigt ist.

Gleiches gilt im Übrigen für die im AUS beispielhaft herangezogenen „Dentallabore“. Diese Unternehmen können zwar nach Auffassung der Verwaltung nicht den Betrieben des produzierenden Gewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zugeordnet werden (keine „Massenproduktion“ gleichartiger Gegenstände – sondern Einzelfertigung hochwertiger Güter), wenden sich aber ebenfalls nicht an den „Endverbraucher“, sodass es auch in diesem Falle konsequent wäre, derartige Betriebe auch in den Obergeschossen nicht zuzulassen.

Zur städtebaulichen Betrachtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist auf folgendes hinzuweisen: Dem Begriff können sowohl solche Unternehmen zugeordnet werden, die sich mit eher schlichter Ausstattung und günstigen Preisen vorwiegend an Geschäftsreisende oder Fachhandwerker „auf Montage“ wenden, als auch meist kleinere „City-Hotels“, deren Gäste auch am Kauf- und Unterhaltungsangebot einer Stadt interessiert sind. Während ein Betrieb der letztgenannten Art durchaus zur

Belegung und Attraktivität einer Innenstadt beitragen kann, dürfte der entsprechende Nutzen eines überwiegend zur Übernachtung genutzten Hauses eher gering sein. Da aber eine praxisgeeignete und vor allem „gerichts-feste“ Differenzierung der beschriebenen Betriebsformen auf der Ebene des Planungsrechts nicht möglich ist, kann aus Sicht der Verwaltung zur „Feinsteuerung“ in diesem Einzelfall auf die Möglichkeit des § 31 BauGB (Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, „soweit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist“) bei grundsätzlicher Beibehaltung des ursprünglich vorgesehenen Ausschlusses zurückgegriffen werden.

Demgegenüber erscheinen bei Beibehaltung der jetzt vorgeschlagenen „vertikalen Differenzierung“ („Hotelnutzung grundsätzlich ja, aber nicht im EG“) erläuternde städtebauliche Erwägungen in der Planbegründung angezeigt.

Der vom AUS ergänzte Begriff der „einzelhandelsfernen Dienstleistungen“ wird nach dem vorläufigen Rechercheergebnis der Verwaltung eher im Bereich der Beratung und Begutachtung – und weniger in Rechtsprechung und Kommentierung verwendet (vgl. z.B. http://www.innenstadtprofil-bad-schwartau.de/files/zusammenfassung_der_analyseergebnisse_innenstadtprofil_bad_schwartau.pdf).

Unter dem Begriff wird differenziert zwischen der Ausrichtung einer Gewerbetätigkeit auf das „allgemeine Publikum“ („Laufkundschaft“/=einzelhandelsnahe Dienstleistung) und Besuchen aus konkretem Anlaß („Bestellpraxis“/= einzelhandelsferne Dienstleistung). Mit der vom AUS vorgeschlagenen Festsetzung wären somit (bei Übernahme des Begriffs) in den Erdgeschosslagen des Plangebiets

zulässig beispielsweise	nicht jedoch
-------------------------	--------------

Kreditinstitute, Versicherungen, Krankenkassen, Verlage und EDV-Dienstleister mit Kundenschalter oder SB-Automat	Rechtsanwälte, Notare, Architekten, Ingenieure, Kreditinstitute, Versicherungen, Krankenkassen, Verlage und EDV-Dienstleister ohne Kundenschalter
Reisebüro, Post,	Unternehmensberater, Steuerberater
Videothek, Callshop, Internetcafe	Personaldienstleister, Bestatter, Fahrschulen
Reinigung, Schuhreparatur, Schlüsseldienst,	sonstige Dienstleistungen ohne hohe Kundenfrequenz
Schneiderei,	
Nagelstudio, Friseur, Kosmetiksalon,	
Tattoo-Shop	
Quelle: CIMA Beratung+Management GmbH 2014 (www.cima.de) vgl. aaO, Bestandsanalyse der Innenstadt von Bad Schwartau, S. 30 , s.a. S. 47 ff.	Kein einschlägiges Suchergebnis bei „Juris“, http://www.juris.de/jportal/portal zu einer anderen Verwendung des Begriffs vgl. www.dihk.de/ressourcen/downloads/bottin.pdf („das Geld der Bürger wird zunehmend in einzelhandelsfernen Bereichen wie Dienstleistungen und Freizeitindustrie ausgegeben“) oder http://www.cottbus.ihk.de/linkableblob/cbihk24/produktmarken/standortpolitik/1699832/2765316/.4./data/BMVBS_Studie_02_2013_Nahversorgung_im_laendlichen_Raum-data.pdf

	<i>(„...einzelhandelsferne Branchen wie Hotels und Gaststätten...“)</i>
--	---

Zu (3)

Die aus den Überlegungen zu (2) geänderte Begründung zum Bebauungsplan ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Im Hinblick auf den sonstigen Sachverhalt und die unveränderten Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ wird auf die Vorlage 042/2014 verwiesen, die diese bereits zum Inhalt hat.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe