

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 097/2014**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

**Bebauungsplan Nr. 96 "Historische Brauerei"**

**1. Abwägung und Beschlussfassung aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Alternativ:**

**2.1 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB (a)**

**2.2 Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (b)**

Datum <b>07.07.14</b>	Geschäftszeichen <b>StEB/Le</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>01 Übersichtsplan, 1 Seite</b> <b>02 B-Planentwurf, 1 Seite</b> <b>03 Planzeichenerklärung, 1 Seite</b> <b>04 1 Textl Festsetzungen Einzelhandel, 1 Seite</b> <b>04 Begründung Einzelhandel, 10 Seiten</b> <b>05 1 Textl. Festsetzungen Gewerbe, 1 Seite</b> <b>05 Begründung gewerbl Nutzung, 10 Seiten</b> <b>06 Lokale Agenda, 3 Seiten</b> <b>07 Schreiben Tyczewski, 3 Seiten</b> <b>08 Schreiben Stadt Gevelsberg, 2 Seiten</b> <b>09 Schreiben Bezirksregierung Arnsberg, 1 Seite</b> <b>10 Schreiben AVU, 1 Seite</b>
Federführender Fachbereich: <b>Stadtentwicklungsbüro</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	20.08.2014	Entscheidung zu b)
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	20.08.2014	Vorberatung zu a)
Hauptausschuss	21.08.2014	Vorberatung zu a)
Rat der Stadt Schwelm	28.08.2014	Entscheidung zu a)

**Beschlussvorschläge :**

**Beschlussvorschlag A**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen werden, wie in dieser Sitzungsvorlage dargestellt, abgewogen.

2. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten 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. 96 „Historische 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.

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).

### **Beschlussvorschlag B**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vorgetragenen Anregungen werden, wie in dieser Sitzungsvorlage dargestellt, abgewogen.
2. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen werden, wie in dieser Sitzungsvorlage dargestellt, abgewogen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von einem Monat durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

### **Sachverhalt:**

#### **Vorbemerkungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 95 „Brauerei“**

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das Brauereigelände beauftragt. In seiner Sitzung am 09.02.2012 hat der Rat der Stadt Schwelm den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ gefasst. Grundlage des

Aufstellungsbeschlusses war ein von der Verwaltung erarbeitetes Flächen und Raumkonzept, das einerseits die Attraktivierung der denkmalgeschützten Brauereigebäude, andererseits den Abriss der übrigen Betriebsgebäude und dort den Neubau von Wohn- und Einzelhandelsnutzungen vorsah. Zu dem Zeitpunkt hatte der Besitzer des Brauereigeländes bereits ein am Ort ansässiges Architekturbüro beauftragt, das von der Verwaltung erarbeitete Flächen und Raumkonzept zu einem städtebaulichen Konzept weiterzuentwickeln.

Sowohl in der Sitzung des Rates, als auch in den vorhergehenden Fachausschüssen bestand in den Diskussionen weitgehender Konsens, dass der Inhalt des Bebauungsplanes in enger Abstimmung mit dem Besitzer der Immobilie erarbeitet werden soll.

Ausgehend vom Auftrag des Rates und ausgehend von den städtebaulichen Rahmenbedingungen hat die Verwaltung einen Bebauungsplanentwurf entwickelt, der die Festsetzung von insgesamt sechs Mischgebieten vorsieht. Die MI-Gebiete 1-5 sind dabei für die Wohn- und Einzelhandelsnutzung, das MI-6 ist für die historischen denkmalgeschützten Brauereigebäude vorgesehen. Die Festsetzung der MI-Gebiete soll vor allem der Vermeidung nachteiliger Entwicklungen, etwa durch Spielstätten und sonstige Vergnügungstätten dienen. Durch gleichzeitig festgesetzte relativ hohe Ausnutzungsziffern in den Mischgebieten wird der Bebauungsplan der herausragenden Bedeutung des Geländes im städtebaulichen Kontext gerecht.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes geschah in enger Zusammenarbeit mit dem beauftragten Architekturbüro, das parallel bereits die Bauantragsunterlagen vorbereitete und in dieser Zusammenarbeit herrschte auch lange Zeit Konsens zwischen Büro, Verwaltung und Rat der Stadt Schwelm. Zum Ende des Jahres 2013, es stand mittlerweile für den Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ der Satzungsbeschluss an, entstand für die Festsetzung der Nutzungen in den Erdgeschossen der Mischgebiete 1-5 ein erheblicher und bedauerlicher Dissens.

Die Verwaltung war zunächst davon ausgegangen, dass die Festsetzung eines Mischgebietes mit der gebietstypischen und in gewisser Weise verbindlichen Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe/Einzelhandel für die Verwirklichung der städtebaulichen Interessen ausreichend ist. Dieser Ansatz bewahrheitete sich jedoch nicht. In der Diskussion trat der Gesichtspunkt der sogenannten „horizontalen Teilung“ in den Baugebieten in den Vordergrund. Damit ist die verbindliche Festsetzung einer bestimmten Nutzung, etwa der Einzelhandelsnutzung, in den Erdgeschossen der in Rede stehenden Mischgebiete gemeint. Die Verwaltung hat dann auf die teilweise sehr dynamisch im politischen Raum geführte Diskussion reagiert, indem sie für die Mischgebiete 1-5 gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen festsetzen wollte. Die Festsetzung der gewerblichen Nutzung, die auch eine Einzelhandelsnutzung beinhaltet, wurde ausgewählt, um vor dem Hintergrund der beabsichtigten Zielsetzung zu einem Interessenausgleich zu gelangen. So ermöglicht die Festsetzung der gewerblichen Nutzung auch die Ansiedelung z. B. einer Goldschmiede, die bei der strikten Festsetzung der Einzelhandelsnutzung unmöglich wäre. Insofern wäre die Festsetzung gewerblicher Nutzung flexibler, ohne die angestrebte städtebauliche Zielsetzung zu vernachlässigen und es konnte standorttypischer agiert werden.

Da sich Teile des Rates der Stadt Schwelm dieser Sicht nicht anschließen konnten und die verbindlich festgesetzte Einzelhandelsnutzung durch den Rat beschlossen wurde, erlangte die Kommunikation zwischen der Stadt Schwelm und dem Grundstückseigentümer eine neue Qualität, die zum Teil über Rechtsanwaltskanzleien geführt wurde. Die Stadt Schwelm ließ sich in der

Angelegenheit von der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte aus Münster, Herrn Dr. Bischooping, beraten. Auch noch zum Jahreswechsel war die Stadt Schwelm bemüht, das Projekt „Brauerei“ zu einem umsetzbaren Ergebnis zu führen.

Im Hinblick auf dieses angestrebte Ergebnis standen zum Jahreswechsel Beschlüsse zur erneuten Offenlage für das Projekt an. Die Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte empfahl in diesem Zusammenhang die erneute Offenlage mit einem Aufstellungsbeschluss für ein neues Bebauungsplanverfahren zu verbinden. Der Vorteil eines neuen Bebauungsplanverfahrens besteht darin, dass auf diese Art die im Jahre 2013 novellierte Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Anwendung gebracht werden kann. Diese neue BauNVO erleichtert die Ausweitung der Ausnutzungsziffern, wie im vorliegenden Bebauungsplanverfahren vorgenommen. Aus diesem Grunde wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 96 „Historische Brauerei“ eingeleitet.

### **Vorbemerkungen zum Bebauungsplanverfahren Nr.96 „Historische Brauerei“**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ wurde in der Sitzung des Rates am 30.01.2014 gefasst. Auch im neuen Bebauungsplanverfahren Nr. 96 „Historische Brauerei“ wurden die Festsetzung der Nutzungen in den Erdgeschossen der Mischgebiete 1-5 sehr kontrovers diskutiert. Diese Diskussionen verschärften sich vor dem Hintergrund, dass die Beteiligten neue Begrifflichkeiten und Aspekte für die geplanten Festsetzungen in den Erdgeschossen der Mischgebiete ins Spiel brachten. Zu nennen sind hier: einzelhandelsferne Dienstleistungen, einzelhandelsnahe Dienstleistungen sowie die Tolerierung bzw. Nichttolerierung von Hausmeisterwohnungen.

Letztlich wurde in der Sitzung der Rates der Stadt Schwelm am 10.04.2014 von einer Fraktion der Antrag gestellt, die verbindliche Festsetzung der Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossen vorzusehen und über diesen Antrag in der Sitzung in geheimer Abstimmung entscheiden zu lassen. Die geheime Abstimmung ergab eine sehr knappe Mehrheit für die verbindliche Festsetzung der Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossen der Mischgebiete.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Schwelm hat am 10.04.2014 den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Nach ortsüblicher Bekanntmachung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 28.04.2014 bis einschließlich 31.05.2014 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist ging bei der Verwaltung eine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 30.05.2014 (Anlage 7), das an diesem Tage per Fax übermittelt wurde, trägt Herr Rechtsanwalt Tyczewski von der Kanzlei Wolter / Hoppenberg für den Investor des Brauereigeländes Bedenken und Anregungen vor, die wie folgt zusammenzufassen sind:

- Seine Partei beschränke sich im anstehenden Verfahrensschritt auf wenige Gesichtspunkte, um sich die Möglichkeit der Normenkontrolle zu erhalten.
- Er verweist auf Erfahrungen seiner Mandantin im vorhergehenden Bebauungsplanverfahren Nr. 95 „Brauerei“, bei dem die mehrfach dargelegte Situation seiner Mandantin in der politischen Diskussion nachrangig erschien.
- Herr Tyczewski weist auf zwei formelle Fehler des Bebauungsplanverfahren hin, zum einen eine Unstimmigkeit des Datums der Bekanntmachungsanordnung und zum anderen den verwendeten Begriff

„gemischte Bauflächen“ in den textlichen Festsetzungen, die im Bebauungsplanverfahren nicht festzusetzen seien.

- Neben diesen formalen Einwendungen trägt Herr Tyczewski inhaltliche Bedenken gegen den Bebauungsplan in der vorgelegten Art mit den vorgesehenen Festsetzungen vor. Die inhaltlichen Bedenken und Einwendungen betreffen die textliche Festsetzung: „In den Mischgebieten 1-5 ist erdgeschossig nur Einzelhandel zulässig.“ Er widmet dabei einen Teilaspekt der mit dieser verbindlichen Festsetzung entstehenden Einzelhandelsagglomeration, „für die landesplanerisch ein Raumordnungsziel formuliert ist“. Nach der Interpretation der Verwaltung zielt diese Einwendung darauf ab, dass eine solche „Agglomeration“ eine landesplanerische Abstimmung erfordert. Herr Tyczewski nimmt in diesem Zusammenhang Bezug auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm aus dem Jahre 2012 und äußert seine Befürchtung, dass die verbindliche Festsetzung der Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossen der MI – Gebiete 1-5 des Brauereigeländes möglicherweise zu einem überdimensionierten zentralen Versorgungsbereich führen könne. Die Klärung dieser Fragestellung stellt Herr Tyczewski einer Normenkontrolle anheim, die durchzuführen wäre.
- Die weitere inhaltliche Einwendung gegen den Bebauungsplan in der vorgeschlagenen Form macht sich für Herrn Tyczewski an einem Verstoß gegen § 1 Abs.3 Satz 1 BauGB fest. Der Satz des Paragraphen ist wie folgt zu zitieren: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Den Verstoß des Bebauungsplanes gegen dieses Rechtsgebot leitet Herr Tyczewski folgendermaßen ab: Seine Mandantin sei alleinige Eigentümerin der Planflächen und habe nicht die Absicht, in sämtlichen Erdgeschossflächen der Mischgebiete 1-5 Einzelhandelsnutzungen zu realisieren. Aus diesem Grunde stoße der Bebauungsplan in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung durch einseitige und wenig flexible Festsetzungen an Grenzen, die nicht überwindbar seien.

Die definitive Festsetzung der Einzelhandelsnutzung in den Mischgebieten 1-5 führe nach der Ansicht des Herrn Tyczewski in jedem Falle zu einer Fehlgewichtung der privaten Interessen seiner Mandantin und stelle ein fehlerhaftes Abwägungsergebnis dar. Er verweist in diesem Zusammenhang außerdem auf die Ausführungen seiner Kanzlei zum Bebauungsplanverfahren Nr. 95 und die Schriftsätze zu Beginn dieses Jahres.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Die von Herrn Tyczewski festgestellten formellen Fehler, zum einen in der ortsüblichen Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit und in der Bezeichnung „gemischte Bauflächen“ in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen in der Tat vor. Allerdings handelt es sich bei diesen Fehlern um solche unbeachtlicher Art. Das nicht korrekte Datum in der Bekanntmachungsanordnung ist insofern unbeachtlich, als die Bekanntmachungsanordnungen jeweils nur für den Aufstellungsbeschluss und den Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes verbindlich vorgeschrieben sind. Für die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit ist die Bekanntmachungsanordnung nicht erforderlich.

Bei den in den textlichen Festsetzungen verwendeten „gemischten Bauflächen“ handelt es sich um einen redaktionellen Fehler, der in den Begriff „Mischgebiete“ geändert wird.

- Die von Herrn Tyczewski geäußerten Bedenken hinsichtlich der Einzelhandelsagglomeration werden seitens der Verwaltung nicht geteilt. Das im Jahre 2012 fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwelm hat herausgearbeitet, dass die sogenannte „Zentralität“ für den Einzelhandelsstandort „Schwelm“ noch steigerungsfähig ist. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 96 und den Festsetzungen in den dortigen Erdgeschossen möglichen Einzelhandelsnutzungen sind durch die Erhebungen und Ergebnisse der Fortschreibung des EHK abgedeckt. Die Notwendigkeit einer landesplanerischen Abstimmung wird seitens der Verwaltung solange nicht gesehen, wie hier kein großflächiger Einzelhandel entstehen soll. Dies ist nicht geplant und eine Verträglichkeitsanalyse mit entsprechender landesplanerischer Abstimmung kann immer noch erstellt werden, wenn durch etwa geänderte Planungen ein konkretes Erfordernis vorliegt.
- Der von Herrn Tyczewski behauptete Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird seitens der Verwaltung nicht geteilt. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ nicht um einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan und die Stadt Schwelm ist durchaus in der Lage Festsetzungen zu treffen, die nicht in Gänze mit den Absichten des Grundstückseigentümers deckungsgleich sind. Hier ist nicht zuletzt an die Planungshoheit der Gemeinde zu erinnern.
- Das von Herrn Tyczewski behauptete fehlerhafte Abwägungsergebnis, das aus der verbindlichen Festsetzung der Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossen der Mischgebiete zulasten seiner Mandantin resultiere, kann seitens der Verwaltung nicht umfänglich widerlegt werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Ausführungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 95, die auch durch die Einschätzung der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte gestützt werden.

Die Verwaltung wird die Gesichtspunkte des Schriftsatzes des Herrn Tyczewski unter Punkt **Weiteres Vorgehen** nochmals aufgreifen.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 10.04.2014 auch den Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die TÖB-Beteiligung wurde mit Schreiben vom 11.04.2014 unter Fristsetzung bis zum 31.05.2014 durchgeführt. Bei einer Beteiligung von 49 Behörden und sonstigen Trägern gingen 21 Rückmeldungen ein. Drei Rückmeldungen enthielten Anregungen.

- Stadt Gevelsberg

Mit Schreiben vom 02.05.2014 (Anlage 8), per Mail übermittelt am gleichen Datum, erneuert die Abteilung Planung, Bauverwaltung, Umwelt der Stadt Gevelsberg die

Stellungnahme, die sie bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 95 „Brauerei“ vorgetragen hat.

Aus ihrer Sicht bestehen für die Festsetzung von Einzelhandel und einzelhandelsnahen Dienstleistungen in den Erdgeschossen der Mischgebiete nur dann keine Bedenken, wenn die Verträglichkeit eines ggf. großflächigen Einzelhandelsvorhabens für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Gevelsberg“ gutachterlich nachgewiesen wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits in der Stellungnahme zur Einwendung der Kanzlei Wolter Hoppenberg /Herr Tyczewski erläutert, ist für das Bebauungsplangebiet Nr. 96 Historische Brauerei“ kein großflächiger Einzelhandel vorgesehen. Sollte sich in der weiteren Entwicklung des Bebauungsplangebietes eine Großflächigkeit abzeichnen, ist in jedem Falle eine Verträglichkeitsanalyse zu erstellen. Der Anregung der Stadt Gevelsberg wird gefolgt.

- BezReg Arnsberg / Artenschutz

Die Bezirksregierung Arnsberg verweist mit Schreiben vom 13.05.2014 (Anlage 9) auf die Stellungnahme, die sie bereits zum Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ abgegeben hat und hält diese auch für den Bebauungsplan Nr. 96 aufrecht. Danach hält das Dezernat 51 für den Bebauungsplan eine Artenschutzprüfung in dem Falle für überflüssig, in dem die Linden entlang der Straße „Neumarkt“ mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises und mit dem ehrenamtlichen Naturschutz (AGU) sind für das Bebauungsplangebiet wegen der vorhandenen Biotopstruktur keine planungsrelevanten Arten zu erwarten und eine Artenschutzprüfung ist nicht erforderlich.

Eine Erhaltungsfestsetzung für die entlang der Straße „Neumarkt“ vorhandenen Linden zöge eine erheblich verminderte Ausnutzungsmöglichkeit der geplanten Neubebauung im Plangebiet nach sich, da die geplante Tiefgarage wegen der Wurzelbereiche der Bäume nicht realisierbar wäre.

Aus diesen Gründen soll der Anregung der Bezirksregierung Arnsberg nicht gefolgt werden.

- AVU Herr Kohrt

Mit Schreiben vom 30.05.2014 (Anlage 10) weist die AVU auf die Tatsache hin, dass mit einer Trafostation im Bereich der denkmalgeschützten Brauerei auch ein Teil der öffentlichen Stromversorgung und das Schwelmer Heimatfest versorgt wird. Für diese entfallende Station muss im Bebauungsplangebiet Ersatz geschaffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung der AVU wird gefolgt, ein entsprechender Ersatzstandort für die Trafostation wird bereitgestellt.

### **Weiteres Vorgehen**

In den Vorbemerkungen zu den beiden Bebauungsplanverfahren Nr. 95 „Brauerei“ und Nr. 96 „Historische Brauerei“ wurde deutlich, wie kontrovers die Stringenz der Festsetzungen in den Mischgebieten 1-5 diskutiert wurde. Hinsichtlich der

Emotionalität, mit der die Inhalte des Bebauungsplanes diskutiert wurden stellt das Bebauungsplanverfahren auch einen Sonderfall dar.

Aus diesem Grunde möchte die Verwaltung für die Beschlussfassung des aktuell in Rede stehenden Verfahrensschrittes einen unkonventionellen, aber dem Sonderfall des Bebauungsplanes angepassten Weg beschreiten.

Nach der Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung im Bebauungsplanverfahren zu entscheiden:

#### **Abwägungsvorschlag zum Beschlussvorschlag A**

- Den Anregungen des Herrn Tyczewski für seine Mandantin wird nicht gefolgt und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ kann erfolgen. (Stringente Festsetzung Einzelhandel in den Erdgeschossen der MI-Gebiete 1-5) **Textliche Festsetzungen Anlage 4.1, Begründung Anlage 4**

#### **Abwägungsvorschlag zum Beschlussvorschlag B**

- Den Anregungen des Herrn Tyczewski für seine Mandantin wird gefolgt und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ kann nicht erfolgen. Stattdessen muss eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen werden. ( Festsetzung gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen der MI-Gebiete 1-5) **Textliche Festsetzungen Anlage 5.1, Begründung Anlage 5**

Der o.g. unkonventionelle Weg, der hier beschritten werden soll, ist, die beiden Möglichkeiten als alternative Beschlussvorschläge zur Abstimmung zu bringen. Die beiden Beschlussvorschläge sind jeweils mit einer zugehörigen Begründung und zugehörigen textlichen Festsetzungen versehen, die als Anlagen beigefügt sind. Die übrigen beigefügten Anlagen besitzen Gültigkeit für beide Beschlussvorschlagsvarianten.

#### **Fazit der Verwaltung**

Die Verwaltung vertritt die Ansicht, dass die Festsetzung der gewerblichen Nutzung in den Erdgeschossen den rechtssichereren Weg darstellt, den Bebauungsplan letztlich zu einem positiven Ende zu führen. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, dem Abwägungsvorschlag „B“ zu folgen.

#### **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 (1) BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 6 beigefügt.

Der Bürgermeister  
gez. Stobbe