

WOLTER HOPPENBERG

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
gegründet 1924

Wolter Hoppenberg | Hafenweg 14 | 48155 Münster



PREMIUMADDRESS
PLUS
BRIEF

Stadt Schwelm
Moltkestr. 24
58332 Schwelm



Münster, 30.05.2014

Thomas Tyczewski
Rechtsanwalt

w/ NE/D6/1145-14
Sekretariat: Andrea Neuperger
Telefon: 0251/9179988-453
Telefax: 0251/9179988-3011
tyczewski@wolter-hoppenberg.de

Unser Zeichen: 4057/14 W17
(bitte immer angeben)

Per Fax – Nr.: 0 23 36 / 801-370
und 0 23 36 / 801-313

Pass Invest II
-Bebauungsplan Brauerei-

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie aus dem B-Planverfahren Nr. 95 „Historische Brauerei“ bekannt, vertreten wir die Interessen der Pass Invest GbR im Zusammenhang mit der Bauleitplanung für das ehemalige Brauereigelände. Unsere Vollmacht fügen wir der guten Ordnung halber noch einmal bei.

Im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB machen wir folgende Einwendungen. Dabei beschränken wir uns auf wenige Aspekte, schon um mit Blick auf § 47 Abs. 2a VwGO die

Möglichkeit der Normenkontrolle zu erhalten. Allerdings ist in der Bekanntmachung ohnehin nicht auf die drohende Präklusion bei unterlassener Beteiligung hingewiesen worden, so dass § 47 Abs. 2a VwGO kaum zum Tragen kommen dürfte. Die Beschränkung des Vortrags im jetzigen Verfahrensstadium beruht nicht zuletzt auf den Erfahrungen unserer Mandantin im vorhergehenden Planverfahren Nr. 95. Die Überplanung des ehemaligen Brauereigeländes hat sich dabei als parteipolitischer Zankapfel erwiesen, bei dem die mehrfach dargelegte Situation unserer Mandantin eher nachrangig erschien, obwohl sie Alleineigentümerin der Grundstücke im Plangebiet ist.

() In formeller Hinsicht fällt auf, dass sich die Bekanntmachungsanordnung nicht auf den Beschluss des Rates vom 10.4.2014 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bezieht, sondern auf den Aufstellungsbeschluss vom 30.1.2014. Dieser wurde jedoch nach unseren Informationen schon am 10.2.2014 öffentlich bekannt gemacht. Danach ist die Bekanntmachungsanordnung des Bürgermeisters vom 11.4.2014 fehlerhaft.

() Der Entwurf des Bebauungsplans setzt in den textlichen Festsetzungen unter „4. Art der baulichen Nutzung“ gemischte Bauflächen fest. Gem. § 1 Abs. 1 BauNVO können Bauflächen zwar im FNP dargestellt, aber nicht im B-Plan festgesetzt werden. Festsetzungsfähig sind lediglich Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO. Der Entwurf des B-Planes bedarf deshalb der handwerklichen Korrektur.

Gravierender noch ist die zwingende Festsetzung von Einzelhandel in den MI 1 – 5. Wir weisen wie schon beim B-Planentwurf zum Plan Nr. 95 darauf hin, dass auf diese Weise eine Einzelhandelsagglomeration entsteht, für die landesplanerisch ein Raumordnungsziel formuliert ist. In der Begründung zum B-Plan wird mehrfach auf das Einzelhandelskonzept der Stadt in der Fassung der Fortschreibung aus dem Jahre 2012 Bezug genommen. Unserer Mandantin liegt eigentlich nicht daran, sich detailliert mit der städtebaulichen Entwicklung in Schwelm zu befassen. Sie unterstützt vielmehr die Stadt bei ihren Bemühungen um eine gute Entwicklung. Unserer Mandantin geht es vielmehr darum, dass ihre

() eigenen Interessen im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Nur wenn und soweit die Befassung mit städtebaulichen Konzepten zur Wahrung der eigenen Interessen erforderlich ist, werden wir uns mit dem Einzelhandelskonzept befassen. Wir weisen allerdings jetzt bereits darauf hin, dass die Bestands- und Zielabgrenzung des Innenstadtzentrums neben der Haupt- und Nebenlage funktionale Ergänzungsbereiche vorsieht. Die Flächen der funktionalen Ergänzungsbereiche haben mindestens denselben Umfang wie die eigentlichen Haupt- und Nebenlagen. Auf diese Weise wird ein zentraler Versorgungsbereich kreiert, der möglicherweise überdimensioniert ist. Das Brauereigebäude ist nach dem Einzelhandelskonzept im Übrigen weder Haupt- noch Nebenlage, sondern funktionaler Ergänzungsbereich. Der Frage der wirksamen Einzelhandelssteuerung durch das Einzelhandelskonzept 2012 würde im Falle einer Normenkontrolle nachzugehen sein.

() Der B-Plan – würde er wie vorgeschlagen beschlossen - verstößt gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, weil er nicht erforderlich ist. Er wird hinsichtlich des Einzelhandels in den MI 1 – 5 nicht umgesetzt werden. Da unsere Mandantin alleinige Eigentümerin der Planflächen ist, kann schon aus zivilrechtlichen Gründen eine Umsetzung des Planes gegen ihren Willen nicht erfolgen. Da unsere Mandantin nicht überall in den Erdgeschossen des MI 1 – 5 Einzelhandel realisieren will, wird der B-Plan in zentralen Teilen nicht umgesetzt werden. Planung stößt damit in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung an Grenzen, die sie durch derart einseitige und wenig flexible Festsetzungen nicht überwinden kann.

Selbst wenn man in dem Entwurf keinen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sehen wollte, läge jedenfalls eine Fehlgewichtung der privaten Interessen unserer Mandantin vor, die zu einem fehlerhaften Abwägungsergebnis führen würde. Insoweit verweisen wir auf unsere Ausführungen im Verfahren zum B-Plan Nr. 95 sowie in den Schreiben zu Beginn dieses Jahres.

Wir gehen davon aus, dass der B-Plan so wie ausgelegt schon wegen handwerklicher, aber auch wegen inhaltlicher Mängel nicht beschlossen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

pro abs. Thomas Tyczewski
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Baars

() Dr. Anja Baars
Rechtsanwältin