

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 097/2014/2

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

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

Datum 03.11.14	Geschäftszeichen StEB/Le	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 01 Übersichtsplan, 1 Seite 02 Bebauungsplanentwurf, 1 Seite 03 Planzeichenerklärung, 1 Seite 04 Textliche Festsetzungen, 1 Seite 05 Entwurfsbegründung, 10 Seiten 06 Formular zur Lokalen Agenda, 3 Seiten 07 Schreiben Verfahrensbevollmächtigter, 4 Seiten 08 Schreiben Verfahrensbevollmächtigter, 8 Seiten 09 Schreiben Stadt Gevelsberg, 2 Seiten 10 Schreiben Bezirksregierung Arnsberg, 1 Seite 11 Schreiben AVU, 1 Seite 12 Schreiben neuer Grundstückseigentümer, 7 Seiten 13 Schreiben neuer Grundstückseigentümer, 1 Seite
Federführender Fachbereich: Stadtentwicklungsbüro		Beteiligte Fachbereiche: FB 5
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Hauptausschuss	20.11.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	27.11.2014	Entscheidung

Beschlussvorschläge :

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.04.2014 bis einschließlich 31.05.2015 vorgetragenen Anregungen werden, wie in Ziffer 2. dieser Vorlage dargestellt, abgewogen.

2. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen werden, wie in Ziffer 3 dargestellt, abgewogen.

3. Die nach dem Besitzerwechsel des Brauereigeländes vorgetragenen Anregungen des neuen Grundstückseigentümers (Anlage 12 und 13) werden, wie in Ziffer 4 dargestellt, abgewogen.
4. 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.
5. 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.
6. „Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag über eine attraktive städtebauliche Gestaltung und Nutzung des Brauereigeländes zu entwickeln.“

Sachverhalt:

Diese Vorlage schreibt die Vorlage 097/2014 vom 07.07.2014 auf den Beratungsstand im Anschluss an die Sitzung des Rates vom 10.4.2014 fort. Wegen der bisherigen Erörterung wird auf jene Vorlage Bezug genommen.

1. Vorbemerkungen zum Bebauungsplanverfahren Nr.96 „Historische Brauerei“

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ wurde nach Einstellung des Bauleitplanverfahrens Nr. 95 „Brauerei“ (gem. Beschlussfassung des Rates (VwV. 014/2014 Beschlussvorschlag 1) in der Sitzung des Rates vom 30.01.2014 gefasst. Ebenso wie der letztgenannte Bebauungsplanentwurf sieht der Aufstellungsbeschluss im Verfahren Nr. 96 die Festsetzung von 6 Mischgebieten, davon Mi 1-5 für den Neubaubereich, Mi 6 für den historischen Bereich vor. Dem Antrag, in den vorbezeichneten Mischgebieten 1-5 jeweils erdgeschossig eine Einzelhandelsnutzung verbindlich vorzuschreiben („vertikale Gliederung“ nach § 1 Abs. 7 BauNVO) wurde in der Sitzung des Rates am 10.4.2014 mehrheitlich zugestimmt.

In der Folge dieser Beschlussfassung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.4.2014 bis einschließlich 31.5.2014 durchgeführt.

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

Innerhalb dieser Frist ging bei der Verwaltung eine Stellungnahme ein.

Mit Schreiben vom 30.05.2014 (Anlage 07) rügen die Verfahrensbevollmächtigten der (damaligen) Grundstückseigentümerin formelle Mängel bei der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB) und der Formulierung der Bekanntmachungsanordnung bzw. einer textlichen Festsetzung. Sie beanstanden weiterhin die (ihrer Ansicht nach) unzureichende Beachtung des § 1 Abs. 4 BauGB („Entwicklungsgebot“, Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung, hier „Vermeidung nicht integrierter Einzelhandelsagglomerationen“). Darüber hinaus

machen sie einen Verstoß der vorgesehenen textlichen Festsetzungen gegen den Planungsgrundsatz aus § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB („Abwägungs- und Übermaßverbot“) und die im Planungsrecht strikt zu beachtende verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie geltend.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach nochmaliger rechtlicher Prüfung empfiehlt die Verwaltung, den Einwendungen zu Form und Verfahren bei der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs nicht zu folgen. Ein Bekanntmachungsfehler mit Auswirkung auf das weitere Verfahren ist nicht ersichtlich, ebenso wenig liegen die behaupteten Verstöße gegen die §§ 4a, Abs. 3 und 3 Abs. 2 S. 2 BauGB vor.

Soweit vorgetragen wird, die Bauleitplanung verstoße gegen § 1 Abs. 4 BauGB („Ziel 8 des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW vom 12.7.2013“) liegt ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung nicht vor.

Das Plangebiet liegt nämlich im Allgemeinen Siedlungsbereich – und außerdem im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Schwelm sodass die bezeichnete Norm des LEP NRW („keine Einzelhandelsagglomeration“ außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche“) nicht anzuwenden ist.

Nach Auffassung der Verwaltung ist grundsätzlich auch die sog. horizontale Gliederung eines Baugebiets nach § 1 Abs. 4 S. 1 BauNVO bzw. auch ihre Kombination mit einer „vertikalen Gliederung“ nach § 1 Abs. 7 BauNVO zulässig. Hierbei ist Voraussetzung, dass besondere städtebauliche Gründe für die fraglichen Festsetzungen vorhanden sind und die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Das Plangebiet liegt, wie bereits ausgeführt, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Schwelm. Das Ziel der Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ist ein besonderer städtebaulicher Grund, der die horizontale und vertikale Gliederung rechtfertigt. Darüber hinaus wird auch die Zweckbestimmung des Baugebiets durch die (zulässige) Durchmischung der zulässigen Nutzungen bezogen auf alle Geschosse gewahrt.

Die Planung muss jedoch auch dem Abwägungsgebot gerecht werden. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Rahmen der Abwägung ist insbesondere der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bewirkte Eingriff in das Eigentum der Grundstückseigentümer aus Art. 14 GG zu berücksichtigen.

Die nach der aktuellen Beschlussfassung geplante Festsetzung in den Mischgebieten 1 – 5, wonach im Erdgeschoss ausnahmslos nur Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, stellt einen erheblichen Eingriff in das Privateigentum des Grundstückseigentümers dar. Er kann nämlich keine anderen Nutzungen verwirklichen – und zwar auch dann nicht, wenn zum Zeitpunkt der geplanten Vermietung oder Veräußerung ein ausreichender „Markt“ für die zugelassenen Nutzungen nicht besteht.

Es ist nach Auffassung der Verwaltung äußerst zweifelhaft, ob ein solcher Eingriff auch mit hinreichender „Gerichtsfestigkeit“ gerechtfertigt werden kann.

Es ist insbesondere nicht ersichtlich, warum die Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben bestimmter Art in den Erdgeschossen der einzelnen Mischgebiete, wie z.B. Gastronomiebetriebe, Banken, Versicherungen oder Apotheken nicht ebenfalls geeignet ist, das Planungsziel der Stärkung des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs zu fördern.

Den vorbezeichneten Einwendungen des (bisherigen) Grundstückseigentümers sollte daher gefolgt werden.

Der Schriftsatz des Verfahrensbevollmächtigten vom 10.12.2013, der ebenfalls diese Thematik behandelt, ist dieser Vorlage als Anlage 08 beigelegt.

3. 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 09), 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 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit 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 10) 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.

Darüber hinaus ist für die Straße „Neumarkt“ die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches vorgesehen. Das sich in nördlicher Richtung ausweitende Straßenprofil bietet sich geradezu an, diese Ausweisung mit einer Neugestaltung des Verkehrsraumes zu verbinden. Eine Erhaltungsfestsetzung für die vorhandenen Linden, deren Lebensprognose bei einem Alter von ca. 80 Jahren sich ihrem Ende nähert, wäre hier kontraproduktiv.

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

AVU

Mit Schreiben vom 30.05.2014 (Anlage 11) 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.

4. Entwicklungen nach dem Besitzerwechsel des Brauereigeländes

Der bisherige Grundstückseigentümer des Brauereigeländes hat sich entschlossen, das Gelände zu veräußern und das Brauereigelände wird zum Jahreswechsel in den Besitz einer Schweizer Investorengesellschaft übergehen.

Die Investorengesellschaft beabsichtigt, das von der Stadtverwaltung mit dem bisherigen Eigentümer erarbeitete Konzept (Sanierung und Attraktivierung der historischen Brauereigebäude und Neubau auf dem Restgrundstück), ebenfalls zu realisieren. Die Firma möchte dabei mit dem Schwelmer Architekturbüro zusammenarbeiten, das auch für den bisherigen Eigentümer des Brauereigeländes tätig war.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung am 10.09.2014 hat ein Vertreter der Schweizer Investorengesellschaft das von der Gesellschaft geplante Konzept für die Bebauung des Brauereigeländes vorgestellt.

Die Investorengesellschaft möchte zwar grundsätzlich am bisherigen städtebaulichen Konzept festhalten, zur Steigerung der Wohn- und Nutzfläche sollen jedoch im Innenbereich des Neubaukomplexes zusätzliche Geschossflächen vorgesehen

werden. Parallel zur geplanten Passage sollen auf dem Erdgeschoss des Einzelhandels die Geschosse und Nutzungen, die auch entlang der Straße „Neumarkt“ geplant sind (1.OG Gewerbe, 2. und 3. OG Wohnen, jeweils 2 Wohneinheiten), fortgesetzt werden. Hierauf ist punktuell ein zwei geschossiges Penthouse geplant. Das in der Sitzung vorgestellte Konzept sieht außerdem einen ca. 10 x 10 m umfassenden und nördlich in den Innenbereich der Neubebauung reichenden Baukörper vor.

Mit Schreiben vom 12.09.2014 hat die Schweizer Investorengesellschaft das vorgestellte Konzept in schriftlicher Form und mit der Bitte versehen, diese als formelle Anregung im Bebauungsplanverfahren zu behandeln, der Verwaltung vorgelegt. Das Schreiben mit dem anliegenden Konzept ist dieser Vorlage als Anlage 12 beigefügt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung der Schweizer Investorengesellschaft soll teilweise gefolgt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Ergänzung der angemessen gestalteten Fassade im Innenbereich der Neubebauung des Brauereigeländes durchaus vertretbar. Eine Erhöhung der Baumassen in diesem Bereich, über das Erdgeschoss hinaus, wird von Seiten der Verwaltung für den Bereich der geplanten Außengastronomie (Innenhof / Passage) im Hinblick auf die Raumbildung als förderlich betrachtet.

Diese Einschätzung gilt jedoch nicht für den zusätzlichen in nördliche Richtung auskragenden Baukörper, der aus Sicht der Verwaltung städtebaulich nicht vertretbar ist.

In den vergangenen Verfahrensschritten zu den Bebauungsplanverfahren Nr. 95 und Nr. 96 waren neben der Grundflächenzahl 1,0 auch definierte Höhen und als Geschossflächenzahl der Wert 3,0 festgesetzt. Berechnungen haben ergeben, dass die geplante und seitens der Verwaltung befürwortete Erweiterung der Nutzflächen mit der Geschossflächenzahl 3,0 realisierbar ist. Die Baunutzungsverordnung sieht definitiv die Möglichkeit vor, im Falle, dass die Grundflächenzahl und Gebäudehöhen oder Geschoszzahlen festgesetzt sind, auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl zu verzichten. Damit soll einerseits der Gefahr einer Überbestimmung begegnet werden, andererseits ermöglicht diese Regelung etwas mehr Toleranz hinsichtlich etwaiger erforderlicher unterirdischer Bauteile, wie z. B. der Tiefgarage. Aus diesem Grunde soll im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung der GFZ verzichtet werden.

Die aus der Ergänzung der Nutzfläche resultierenden veränderten Baugrenzen und Baulinien und Bauhöhen sind im Bebauungsplanentwurf (Anlage 02) dargestellt. Mit den erweiterten Nutzflächen werden im Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ nunmehr sieben Mischgebiete festgesetzt.

Mit einem weiteren Schreiben vom 23.09.2014, das dieser Vorlage als Anlage 13 beigefügt ist, nimmt der neue Grundstückseigentümer zu den geplanten Festsetzungen Stellung, die für die Mischgebiete 1-5 in den jeweiligen Erdgeschossen geplant sind. Nach seiner Aussage sind hier gemischte gewerbliche Nutzungen geplant, die sich in Einzelhandel, Dienstleistungen und sonstiges Gewerbe aufgliedern.

Nach Auffassung der Verwaltung wird durch diese Stellungnahme die Abwägung unterstützt, die unter Punkt 2 für die Behandlung der Einwendung des bisherigen Grundstückseigentümers vorgeschlagen wurde.

5. Weiteres Vorgehen

Sollte den Anregungen des Verfahrensbevollmächtigten für den bisherigen Grundstückseigentümer gefolgt werden, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ nicht erfolgen. Gleiches ist für den Fall festzustellen, dass den Anregungen des neuen Grundstückseigentümers gefolgt wird. 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 und 7) **Textliche Festsetzungen Anlage 04, Entwurfsbegründung Anlage 05.**

Für den Fall, dass den Anregungen des neuen Grundstückseigentümers gefolgt wird, muss ebenfalls eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen. (geänderte Baugrenzen und Baulinien, geänderte Gebäudehöhen) **Planzeichnung Anlage 02, Planzeichenerklärung Anlage 03, Textliche Festsetzungen Anlage 04, Entwurfsbegründung Anlage 05.**

6. 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 Auslegungsbeschlusses gem. § 3 (2) BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 06 beigelegt.

Die Vorlage 097/2014/2 ersetzt die Vorlage 097/2014/1.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe