

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 261/2014

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

Bebauungsplan Nr. 96 "Historische Brauerei"

1. Abwägung und Beschlussfassung aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2. Abwägung und Beschlussfassung aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Datum 08.01.15	Geschäftszeichen StEB/Le	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 1 Übersichtsplan, 1 Seite 2 Planzeichnung, 1 Seite 3 Planzeichenerklärung, 1 Seite 4 Textliche Festsetzungen, 1 Seite 5 Begründung, 10 Seiten 6 Formular zur Lokalen Agenda, 3 Seiten 7 Schreiben EN-Kreis, 2 Seiten
Federführender Fachbereich: Stadtentwicklungsbüro		Beteiligte Fachbereiche: FB 5
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	27.01.2015	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	10.02.2015	Vorberatung
Hauptausschuss	19.02.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	26.02.2015	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen vorgetragen wurden.
2. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Anregungen werden, wie in dieser Vorlage dargestellt, abgewogen.
3. Gem. § 10 Abs. 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 als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet beinhaltet zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die Flurstücke der Gemarkung Schwelm (Stand Dezember/2014):

Flur 19, Flurstücke 114 tlw., 117, 118, 122, 124, 125, 126, 130, 131, 132, 401, 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.

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.

Sachverhalt:

Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 30.01.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 96 führt den Bebauungsplan Nr. 95 „Brauerei“ fort und mit seinem Aufstellungsbeschluss ist der verfahrenstechnische Vorteil verbunden, dass die novellierte Baunutzungsverordnung BauNVO des Jahres 2013 zur Anwendung gebracht werden kann, die eine geeignetere Argumentation und Rechtsgrundlage für die Überschreitung der Ausnutzungsziffern in diesem Bebauungsplangebiet ermöglicht.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 96 wurde im Laufe des Jahres 2014 bis hin zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und bis hin zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach Durchführung dieser Verfahrensschritte und nachdem für das Bebauungsplangebiet ein Besitzerwechsel stattgefunden hat, wurden einige Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes geändert. Die Änderungen betrafen im Wesentlichen die geplanten Festsetzungen in den Erdgeschossen der Mischgebiete des Neubaukomplexes (gewerbliche Nutzung statt Einzelhandelsnutzung). Außerdem wurden im Bereich des Neubaukomplexes des Bebauungsplangebietes zusätzliche Nutzflächen in den Obergeschossen vorgesehen.

Diese hier umrissenen Änderungen in den geplanten Festsetzungen erforderten eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Diese beiden Verfahrensschritte wurden über den Jahreswechsel 2014/2015 durchgeführt und werden in ihrem Ergebnis hier zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

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

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 für den Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ den Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Nach ortsüblicher Bekanntmachung

in der Zeit vom 28.11.2014 bis zum 05.12.2014 wurde die erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 08.12.2014 bis zum 08.01.2015 durchgeführt.

Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

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

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 für den Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ ebenfalls den Beschluss zur erneuten Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die TÖB-Beteiligung wurde mit Schreiben vom 27.11.2014 unter Fristsetzung bis zum 02.01.2015 einschließlich durchgeführt.

Im Rahmen der erneuten TÖB-Beteiligung wurden 52 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Bis zum 02.01.2015 gingen bei der Verwaltung 15 Rückmeldungen ein, wobei zwei Anregungen vorgetragen wurden. Das Schreiben des Ennepe-Ruhr-Kreises, das diese Anregungen beinhaltet, ist dieser Vorlage als Anlage 7 angefügt.

Mit diesem Schreiben vom 22.12.2014 weist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises darauf hin, dass die Fläche des Brauereigeländes im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Kreises als Verdachtsfläche mit der Kennzeichnung 47092088 eingetragen ist. Da keine Informationen und Bodenuntersuchungen vorlägen, empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde eine Gefährdungsabschätzung.

Die Verwaltung schlägt vor, dieser Anregung aus folgenden Gründen nicht zu folgen: Die gesamte Grundfläche des Neubaubereiches des Brauereigeländes wird für die Errichtung mindestens einer Tiefgaragenebene vollumfänglich ausgeschachtet. Die Aushubmassen, bei denen es sich auch um Bauschuttreste handelt, müssen deponietechnisch deklariert und geordnet entsorgt werden. Diese Maßnahmen werden von der Bauaufsicht, der Unteren Bodenschutzbehörde und gegebenenfalls durch einen Bodengutachter begleitet. Auf vorgefundene Bodenverunreinigungen kann im Rahmen der Baumaßnahme kurzfristig reagiert werden. Diese vorgeschlagene Behandlung der Anregung wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde besprochen, das Vorgehen wurde von dort befürwortet.

Mit dem Schreiben vom 22.12.2014 erneuert die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises die bereits 2013 und 2014 vorgetragenen Bedenken bezüglich der Grenzwertüberschreitungen, die das Büro Henrich für die Schulstraße prognostiziert hat. Es handelt sich dabei um Überschreitungen, die hier aus der Ausfahrt der geplanten Tiefgarage durch den motorisierten Individualverkehr resultieren.

Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung aus folgenden Gründen teilweise zu folgen: Aus der Festsetzung der Nutzungen im Bebauungsplan (Mischgebiete 1-7, Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung Einzelhandel) lässt sich nicht die konkrete Anzahl der erforderlichen Stellplätze ableiten. Die definitiv erforderliche Zahl an Stellplätzen zur Erschließung des Projektes ergibt sich erst mit der Vorlage des entsprechenden Bauantrages und einem einhergehenden Detaillierungsgrad der geplanten Nutzungen. Im Rahmen dieses Baugenehmigungsverfahrens muss der Antragsteller eine Geräuschimmissionsprognose mit Hinweisen für gegebenenfalls notwendige aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen vorlegen.

Weiteres Vorgehen

Nach Abwägung und Beschlussfassung aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB kann als nächster Verfahrensschritt der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 erfolgen.

Dieser Sitzungsvorlage sind als Anlagen beigefügt:

1. Übersichtsplan
2. Planzeichnung
3. Planzeichenerklärung
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Formular zur Lokalen Agenda
7. Schreiben der Kreisverwaltung

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 Satzungsbeschlusses gem. § 10 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 6 beigefügt.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe