

## BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 063/2020

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Bebauungsplan Nr. 103 "Rathaus - Neue Mitte"</b> <b>1. Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB</b> <b>2. Abwägung aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</b> <b>3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB</b>		
Datum <b>28.04.20</b>	Geschäftszeichen <b>FB 6 / Sch</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 1, Abwägungstabelle, 14 Seiten</b> <b>Anlage 2, Rechtsplan</b> <b>Anlage 3, Begründung, 34 Seiten</b> <b>Anlage 4, Umweltbericht, 33 Seiten</b> <b>Anlage 5, Artenschutzprüfung 1, 17 Seiten</b> <b>Anlage 6, Artenschutzprüfung 2, 23 Seiten</b> <b>Anlage 7, Verkehrsuntersuchung, 48 Seiten</b> <b>Anlage 8, Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, 63 Seiten</b> <b>Anlage 9, Lokale Agenda, 3 Seiten</b>
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 6 - Planen und Bauen</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Hauptausschuss	18.06.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	25.06.2020	Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB keine Anregungen bei der Verwaltung eingegangen sind.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vorgetragene Anregungen werden, wie in der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) dargestellt, abgewogen.
3. Gem. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3624) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 1162) wird der Bebauungsplan Nr. 103 „Rathaus – Neue Mitte“ der Stadt Schwelm (Anlage 2) einschließlich der dazugehörigen Begründung (Anlage 3), des Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 BauGB) (Anlage 4), des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (§§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes) (Anlagen 5 und 6), und der dazugehörigen Gutachten (Anlagen 7 und 8) als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 20 Nr. 566 tlw. und Flur 19, Nr. 117, 118, 122, 124-126, 401, 793, 794, 796, 841 tlw., 843 tlw., 975, 1311 und 1312 tlw..

## **Sachverhalt:**

### **1. Anlass und Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 103 „Rathaus – Neue Mitte“ wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“ entwickelt. Er soll, aufbauend auf den Ergebnissen des vorhergehenden Verfahrens, eine Veränderung der planerischen Zielsetzung ermöglichen.

Beabsichtigt wird der Neubau eines multifunktionalen Baukörpers als neues Rathaus, in dem Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, Einzelhandels- sowie gewerbliche Nutzungen (einschl. gastronomischer Betriebe) angesiedelt werden können. Die bestehende Bebauung im Süden soll hingegen bestandssichernd überplant werden. Es handelt sich dabei um ehemalige Gebäude der Brauerei, die unter Denkmalschutz stehen.

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Schwelm im südlichen Bereich der Blockbebauung zwischen Bismarckstraße, Neumarkt, Untermauerstraße und Schulstraße. Es handelt sich dabei um das Gelände der ehemaligen Brauerei Schwelm, die im Jahr 2011 geschlossen wurde. Darüber hinaus sind auch die Verkehrsflächen der angrenzenden Schulstraße, Untermauerstraße und Neumarkt Bestandteil des Planungsbereiches. Westlich des Plangebietes befindet sich das Schwelm-Center, ein Einkaufszentrum mit vornehmlich nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten. Das Plangebiet liegt zudem in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße, die die Haupteinkaufsstraße der Schwelmer Innenstadt darstellt. Nordöstlich des Geländes liegt der Neumarkt, eine oberirdische Stellplatzanlage mit rd. 100 bewirtschafteten Stellplätzen (Parkscheibenregelung). Das Plangebiet liegt damit zentral im Stadtgebiet und ist somit mit allen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Auf Basis der angestrebten Planungsziele besteht nun die Gelegenheit, das historische Brauereigelände einer neuen Nutzung zuzuführen, sodass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 »Rathaus – Neue Mitte« erforderlich wird. Dieser löst nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 96 ab und ersetzt es.

### **2. Bisheriges Verfahren**

Die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 BauGB wurde vom Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 14.01.2020 gefasst.

Die Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden im Vorfeld in der Zeit vom 01.04.2019 bis einschließlich 12.04.2019 durchgeführt.

Die Beteiligungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 statt.

Während dieser Frist sind von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen.

Von den 46 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind bei der Verwaltung 21 Stellungnahmen eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die daraus resultierenden Abwägungsvorschläge sind der beigefügten Abwägungstabelle (Anlage 1) zu entnehmen.

### **3. Änderungen nach der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

- **Änderungen im Rechtsplan** (Anlage 2)

Die Kennzeichnung der im südlichen Bereich befindlichen Baudenkmäler (D) wurde insofern ergänzt, als dass das „Kesselhaus“ sowie das „Patrizierhaus“ eine separate Kennzeichnung erhalten haben.

- **Redaktionelle Änderungen in der Begründung** (Anlage 3)

Die Begründung zum Bebauungsplan ist in vier Punkten ergänzt, aktualisiert bzw. umformuliert worden.

1. Der Verfahrensstand unter Punkt 1.2. „Planverfahren“ wurde aktualisiert.
2. In Kapitel 2.3 „Nutzungssituation und Topografie“ (Seite 6) wurden die Begriffe „Kesselhaus“ und „Patrizierhaus“ wie folgt näher beschrieben:  
*„Hier befinden sich denkmalgeschützte Baukörper, die seinerzeit zur Brauerei gehörten. Dabei handelt es sich zum einen um das »Fabrikgebäude Brauerei (Fassaden, Dächer, Gewölbekeller des südl. Gebäudekomplexes), Neumarkt 1«, das in der Bevölkerung allgemein hin als »Kesselhaus« bekannt ist. Zum anderen handelt es sich um das »Patrizierhaus, Untermauerstraße 31«, das als Verwaltungsgebäude der Brauerei diente.“*
3. In Kapitel 2.4 „Verkehrliche Anbindung“ wurde die Buslinie E802 herausgenommen, da diese lediglich als Einzel- bzw. Sonderfahrt angeboten wird und im Regelbetrieb der Linie 608 zuzuordnen ist.
4. Der Punkt 5.1. „Art der baulichen Nutzung“ (Seite 17) wurde um *„In diesem Bereich befindet sich der denkmalgeschützte Bestand der ehemaligen Brauerei Schwelm. Der westliche Baukörper, der als Fabrikgebäude diente und der Bevölkerung als »Kesselhaus« bekannt ist, wird zukünftig saniert und nachgenutzt. Das östlich gelegene Verwaltungsgebäude, sog. Patrizierhaus, wird zurückgebaut und in ähnlicher Form neu errichtet.“* ergänzt.

**Da es sich bei allen vier Ergänzungen bzw. Aktualisierungen lediglich um eine redaktionelle Überarbeitung handelt und daher die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann als nächster Verfahrensschritt der Satzungsbeschluss**

erfolgen.

**4. Ratsbeschluss vom 19.03.2020**

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 19.03.2020 festgestellt, dass die eingegangenen Anregungen die Grundlagen der Planung nicht berühren und beschlossen, dass der Verfahrensstand gem. § 33 BauGB erreicht ist.

**5. Weiteres Verfahren**

Da die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen nicht die Grundlagen der Planung berühren, kann als nächster Verfahrensschritt der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB erfolgen. Nach öffentlicher Bekanntmachung dieses Beschlusses erlangt der Bebauungsplan Nr. 103 „Rathaus – Neue Mitte“ Rechtskraft und überlagert den Bebauungsplan Nr. 96 „Historische Brauerei“.

**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 Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 9 beigefügt.

Die Anlagen 4 - 9 dieser Vorlage sind bei den Papieraufbereitungen bitte der Vorlage 243/2019 zu entnehmen, da diese vollständig identisch sind.

Die Bürgermeisterin  
In Vertretung  
gez. Schweinsberg