

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 134/2008

| | | |
|---|------------------------------------|---|
| Bezeichnung des Tagesordnungspunkts | | |
| Bebauungsplan Nr. 82 "Nördlich Güterbahnhof" | | |
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) | | |
| Datum 22.07.08 | Geschäftszeichen FB 5/So | Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) |
| | | Anlage |
| | | 1 Übersichtsplan Seite 1 |
| | | 2 Lokale Agenda 21 1-3 |
| Federführender Fachbereich: Fachbereich 5 Planung, Bauordnung | | Beteiligte Fachbereiche: |
| Beratungsgremien | Beratungstermine | Zuständigkeit |
| Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung | 19.08.2008 | Vorberatung |
| Hauptausschuss | 28.08.2008 | Vorberatung |
| Rat der Stadt Schwelm | 11.09.2008 | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ beschlossen.

Das Plangebiet beinhaltet das Flurstück (Stand 11.07.2008) Gemarkung Schwelm, Flur 12, Flurstück 485 teilweise.

Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB).

Sachverhalt:

1. Anlass und Ziel

Plananlass sind der Verwaltung vorliegende Anfragen zur Ansiedlung von Spielhallen (Vergnügungsstätten) für den derzeit noch ungenutzten Bereich der Gewerbegebietsfläche (GE) im südlichen Abschnitt des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 58 „Talstraße“. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ wird diese Fläche erneut aufnehmen und festsetzen. Auf dem anderen Teilbereich wird weiterhin ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel (Baumarkt mit Gartencenter) festgesetzt.

Um nun der ungünstigen Entwicklung (weitere Verknappung wichtiger gewerblicher Bauflächen) durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten entgegenzuwirken, schlägt die Verwaltung vor, diese Art von Vorhaben aus städtebaulichen Gründen auszuschließen.

Des weiteren soll auch die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandel im Bereich des Gewerbegebietes- (GE) ausgeschlossen werden.

Der Rat der Stadt Schwelm hat am 25.10.2007 (SV 128/2007) die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit dem Ziel die Stärkung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrum zu sichern und dezentrale Einzelhandelenwicklungen zu beschränken beschlossen.

Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes soll Einzelhandel im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ ausgeschlossen werden. Auch

sollen dadurch wichtige Gewerbegebietsflächen vor konkurrierenden Nutzungen geschützt werden.

Um den Standort des im Plangebiet ansässigen Baumarktes zu sichern, schlägt die Verwaltung vor, die Verkaufsflächen wie in der 24. FNP-Änderung beschlossen zu erweitern. Die Gesamtverkaufsfläche soll ca. 12.100m² inkl. 1.210m² zentrenrelevantem Randsortiment (10 % der Gesamtfläche) als Obergrenze betragen. Für die einzelnen Sortimente werden in den textlichen Festsetzungen sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.

Aufgrund fortgeschrittener Entwicklungen im Baurecht und zur Erlangung der höchstmöglichen Rechtssicherheit in B-Planverfahren, soll für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich (siehe Anlage 1) der Bebauungsplan Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ wird nördlich durch die Talstraße/B7, östlich durch die Mischgebietsfläche der Hattinger Straße und im Süden durch die Flächen des ehem. Güterbahnhof begrenzt.

Der Planbereich setzt sich in dem nördlichen Teilabschnitt aus einer Sondergebietsfläche (SO) im südlichen Bereich aus Gewerbegebietsflächen (GE) zusammen.

2. Festzusetzende Nutzungen

2.1 Sondergebiet (SO)

Die bisherigen Festsetzungen der Sondergebietsfläche „großflächiger Einzelhandel (Baumarkt/Gartencenter/Baustoffe)“ sollen mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan neu gefasst werden.

Die Festsetzungen werden so überarbeitet, dass sowohl eine Anpassung an die aktuelle Marktsituation für den Betreiber des Baumarktes, als auch eine Stärkung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums erfolgt.

Aufgrund der Dezentralität des Baumarktes sollen auch in Zukunft sowohl nahversorgungs- als auch zentrenrelevante Sortimente gem. § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen bzw. verkaufsflächenmäßig begrenzt bleiben (siehe hierzu auch die Zielsetzungen der 24. FNP-Änderung (Feststellungsbeschluss Rat 19.06.08)). Die 24. FNP-Änderung ist auf Grundlage des Einzelhandelsgutachten des Büros Stadt+Handel (März 2007) entwickelt worden. Das Gutachten ist vom Rat der Stadt Schwelm mit SV 128/2007 am 25.10.2007 beschlossen worden. Des weitern ist spezielle für die Sondergebietsfläche ein Gutachten¹ erstellt worden um die im B-Plangebiet zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen zu gewährleisten.

2.2 Gewerbegebiet

Die südlich gelegene Fläche wird gem. § 8 BauGB als Gewerbegebiet (**GE**) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) **0.8**
- Geschossflächenzahl (GFZ) **2.4**

¹ Städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten sowie planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für den Standort des Baumarktes (Talstr.) Endbericht Stadt+Handel 07.2007

- besondere Bauweise (b) (offene Bauweise in der jedoch Gebäudekörper über 50m Länge zulässig sind)
- Gebäudehöhenbeschränkung (GH_{max}) (Die maximale Gebäudehöhe darf im Gewerbegebiet 220m über NN nicht überschreiten. Technische Aufbauten können dieses Maß um bis zu 3,5m überschreiten)

Zudem ist vorgesehen die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber nicht zuzulassen, da durch die Zulassung langfristig Konflikte in Bezug auf die einschlägigen Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) entstehen könnten.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der gewerblichen Nutzung werden in dem GE-Gebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe und großflächigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (siehe Pkt. 3.1 dieser Vorlage).

Des weiteren ist beabsichtigt im Bereich der Gewerbegebietsfläche die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung -Vergnügungsstätten- auszuschließen (siehe Pkt. 3.2 dieser Vorlage).

3. Einzuschränkende Nutzungen

3.1 Einzelhandel

Nach wie vor gilt es (wie im Einzelhandelskonzept gefordert), die Zulässigkeit von Einzelhandel bzw. großflächigem Einzelhandel mittels textlicher Festsetzungen für die verbleibende Gewerbegebietsfläche auszuschließen, um den Bestand der Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Möllenkotten und Oehde/Barmer Straße) zu sichern.

Durch die planungsrechtliche Absicherung der im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen soll die Grundlage zur Entwicklung weiterer gewerblicher Arbeitsplätze ermöglicht werden.

Zugleich sollen mit der geplanten Festsetzung eines Gewerbegebietes die Einzelhandelsnutzungen der Stadt Schwelm gesteuert werden, um den Bestand des Einzelhandels in der Innenstadt und damit auch deren Funktion zu sichern.

Die Schwächung des Einzelhandels würde die Zentralität der Stadt Schwelm gefährden und damit auch Zielen der Raumordnung und Landesplanung, zentrale Orte zu stärken und zu erhalten, widersprechen.

Das Einzelhandelskonzept 2007¹ weist u.a. auf die Stärkung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Versorgungszentrums hin. Zur Steuerung der Entwicklung ist die „Schwelmer Sortimentsliste“ entwickelt worden.

Durch diesen differenzierten Sortimentsausschluss (nahversorgungs- als auch zentrenrelevante Sortimente) soll erreicht werden, dass die im Gutachten genannten zentralen Versorgungsbereiche keinen zusätzlichen Bedeutungsverlust durch zusätzliche neue Verkaufsflächen für bereits abgedeckte Sortimente an nicht integrierten Standorten erfahren.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes wurde für den Standort des Baumarktes ein städtebauliches und landesplanerisches Verträglichkeitsgutachten, sowie planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen erarbeitet, die eine Fläche von 1.210m² (Obergrenze) als zentrenrelevantes Randsortiment ergeben.

¹ Fortschreibung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm. Gutachten zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (Sortimentsliste) Endbericht Stadt+Handel 03.2007

Diese Empfehlungen werden in Form textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen und so Rechtssicherheit schaffen (siehe hierzu Ratsbeschluss vom 25.10.07 SV 128/07). Die jüngere Rechtsprechung fordert diese gutachterliche ortstypische Sortimentsliste ebenso wie das novellierte Landesentwicklungsprogramm NRW.

3.2 Vergnügungsstätten

In den letzten Jahren ist verstärkt der Trend zu beobachten, dass gewachsene GE-Gebiete durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen) durchsetzt werden sollen. Bedingt durch die verstärkte Nachfrage nach Standorten für derartige Spiel- und Freizeitaktivitäten ist zu befürchten, dass dieser Entwicklungsprozess weiterhin anhält.

Aufgrund der gesteigerten Nachfrage verschiedener Betreiber nach neuen Standorten, besteht bei diesen meist grundsätzlich die Bereitschaft hohe Mieten zu zahlen. Dies kann in den betroffenen Gebieten zu einem deutlichen Anstieg des Mietens und Grundstückspreise und damit zur Verdrängung bisheriger Nutzungen führen.

Der Rückgang der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt schlägt sich nicht nur auf direkt benachbarte Nutzungen nieder, sondern wirkt sich auch langfristig auf die gesamten gewerblich genutzten Flächen an der B7 aus.

Die Flächen entlang der B7 sind aus Sicht der Verwaltung bevorzugte Standorte zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten und somit von diesem Prozess am stärksten betroffen. Bedingt durch die begünstigte Lage erwarten die Betreiber hier ein hohes Potential an sog. „Laufkundschaft“.

Zur Vermeidung von größeren Verlusten an gewerblichen Bauflächen, sollen mittels textlicher Festsetzungen die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich des B-Planes ausgeschlossen.

4. 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 Abs. 1 BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 2 beigefügt. Es ist beabsichtigt, das Planvorhaben bis zum Satzungsbeschluss weiterhin zu den einzelnen Verfahrensschritten zu überprüfen.

5. Berücksichtigung des Stadtökologischen Fachbeitrages (STÖB)

Der Stadtökologische Fachbeitrag definiert eine Bahnhofsbrache, die sich westlich der Hattinger Straße befindet und auch teilweise in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 „Nördlich Güterbahnhof“ hineinragt, als schutzwürdigen Biotop. Im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB muss ein hier möglicherweise erfolgender Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet werden.

Der Bürgermeister
gezeichnet
Dr. Steinrücke