

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 136/2008

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bebauungsplan Nr. 61 "Berliner Straße"		
1. Aufhebung des alten Aufstellungsbeschlusses		
2. Neufassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)		
Datum 28.07.08	Geschäftszeichen FB 5/So	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)
		Anlage Seite
		1 Übersichtsplan 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:

1.

Der vom Rat der Stadt Schwelm in der Sitzung am 01.02.1995 mit Sitzungsvorlage 029/1995 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 61 „Berliner Straße“ wird aufgehoben.

2.

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung, wird die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanes Nr. 61 „Berliner Straße“ beschlossen.

Das Plangebiet beinhaltet das Flurstück (Stand 11.07.2008) Gemarkung Schwelm, Flur 4, Flurstücke 83, 408, 457, 458, 461, 517, 518, 520, 521-525, 545, 547, 548, 551, 553, 554, 591-594, 596, 598, 599, 618, 619.

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

Sachverhalt:

1. Anlass und Ziel

Der Rat der Stadt Schwelm hat am 01.02.1995 den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 61 „Berliner Straße“ gefasst (SV 029/95).

Aufgrund der fortgeschrittenen Entwicklungen im Baurecht und zur Erlangung der höchstmöglichen Rechtssicherheit in B-Planverfahren soll der Beschluss vom 01.02.1995 aufgehoben und für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich (siehe Anlage 1) ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 61 „Berliner Straße“ wird westlich durch die Loher Straße, nördlich durch die Rheinischen Straße, östlich durch die Prinzenstraße und südlich durch die Berliner Straße begrenzt.

2. Gewerbegebiet

Der im Übersichtplan (Anlage 1) gekennzeichnete Geltungsbereich wird gem. § 8 BauGB als Gewerbegebiet (**GE**) festgesetzt.

Es 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.

Die vereinzelt im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen werden mittels einer Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand gesichert, jedoch mit der Einschränkung, dass lediglich die Erneuerung der Anlagen allgemein zulässig ist. Hierdurch soll eine langfristige Entwicklung des Gewerbegebietes ermöglicht werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung der gewerblichen Nutzung werden in dem GE-Gebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe und großflächigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (siehe Pkt. 2.1 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. 2.2 dieser Vorlage).

2.1 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 geschaffen werden.

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

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

Das Einzelhandelskonzept 2007¹ weist u.a. auf die erforderliche Stärkung und Weiterentwicklung der Versorgungszentren 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 nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente an nicht integrierten Standorten erfahren.

Diese Empfehlungen zum Einzelhandel 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

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

gutachterliche ortstypische Sortimentsliste ebenso wie das novellierte Landesentwicklungsprogramm NRW.

2.2 Vergnügungsstätten

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

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

Der Rückgang der gewachsenen gewerblichen Struktur 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 Verlusten an gewerblichen Bauflächen sollen mittels textlicher Festsetzungen die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich des B-Planes ausgeschlossen. Im übrigen sind Stadtgebiet noch ausreichend Bereiche vorhanden, an denen Vergnügungsstätten zulässig sind.

3. 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.

4. Berücksichtigung des Stadtökologischen Fachbeitrages (STÖB)

Der Stadtökologische Fachbeitrag definiert eine Brachfläche, die sich zwischen Rheinischer Straße und Prinzenstraße im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 61 „Berliner Straße“ befindet, als schutzwürdigen Biotop.

Die Bewertung und Berücksichtigung dieses Hinweises wird im weiteren Verfahren behandelt.

Der Bürgermeister
gezeichnet
Dr. Steinrücke