

TISCHVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 212/2008

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bebauungsplan Nr. 83 "Nördlich Viktoriastraße"		
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB		
Datum 10.11.08	Geschäftszeichen FB 5.1/Le	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, Übersichtslageplan, 1 Seite Anlage 2, Formular Lokale Agenda 21, 3 Seiten
Federführender Fachbereich: Fachbereich 5 Planung, Bauordnung		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung	11.11.2008	Vorberatung
Hauptausschuss	27.11.2008	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	11.12.2008	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Gem. § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Nördlich Viktoriastraße“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach §3 Abs.2 S. 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke (Stand 10.11.2008) Gemarkung Schwelm Flur 13, Flurstücke 571, 577, 789. Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs.7 BauGB).

Sachverhalt:

1. Anlass und Ziel

Für den Bebauungsplan Nr. 80 „Viktoriastraße“ sollen in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtplanung am 11.11. 2008 (SV 188/2008) die Beschlüsse zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst werden. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Entwicklung eines Mischgebietes auf der Gewerbefläche der ehemaligen Fläche der Firma Zassenhaus durchgeführt. Außerdem werden auf den zusätzlichen im Geltungsbereich befindlichen gewerblichen Bauflächen Festsetzungen, den großflächigen Einzelhandel und Vergnügungsstätten betreffend, getroffen, um diese hier auszuschließen. Die Notwendigkeit ergab sich aus mehreren, an die Verwaltung herangetragenen Absichten, in diesem Bereich großflächigen Einzelhandel anzusiedeln.

Unmittelbar nördlich des Bebauungsplangebietes erstreckt sich bis zur Bundesbahnstrecke das Betriebsgelände eines Gartenmöbelherstellers auf einer gewerblichen Baufläche, die derzeit der Bebauungsplan Nr. 23 „Fillkuhle“ festsetzt. Für dieses Betriebsgelände wird es wegen einer bevorstehenden Entwicklung erforderlich werden, ebenfalls Festsetzungen den großflächigen Einzelhandel und Vergnügungsstätten betreffend, zu fassen.

Wegen des fortgeschrittenen Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 80 „Viktoriastraße“ kann dieser nicht um den hier behandelten Bereich erweitert werden, ohne das Verfahren anzuhalten. Aus diesem Grunde soll der Bereich des Gartenmöbelherstellers in einem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 83 „Nördlich

Viktoriastraße“ behandelt werden. Die geplanten Festsetzungen sollen mit denen des Bebauungsplanes Nr. 80 abgestimmt werden.

Da die geplanten Festsetzungen auch auf den Ausschluss oder die Einschränkung bestimmter Nutzungen abzielen, sind diese hier nachfolgend erläutert.

2. Geplante Festsetzungen

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 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 des 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.

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.

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 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

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

kann in den betroffenen Gebieten zu einem deutlichen Anstieg des Mieten 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 und an den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen aus.

Die Flächen entlang der B7 und der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen 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 werden.

2.3 Gewerbliche Bauflächen

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 23 „Fillkuhle“ und in Abstimmung mit dem Bebauungsplan Nr. 80 „Viktoriastraße“ sollen gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden.

3. Verfahren

Da der zu behandelnde Bereich lediglich einen Geltungsbereich von ca. 0,7 ha umfasst und somit den Schwellenwert von 20.000m² festgesetzter Grundfläche im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mehr als deutlich unterschreitet, kann dieses angewendet werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist im Verfahren gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die Grundstücke, Gemarkung Schwelm, Flur 13, Flurstücke 571, 577, 789. Der Geltungsbereich ist im Übersichtslageplan der Anlage 1 ersichtlich.

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 beschreibt den Bereich des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet.

Der Bürgermeister
gezeichnet
Dr. Steinrücke