

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 "Saarstraße" - Schwelm -

Textliche Festsetzung

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. I., S. 132)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141)

Verfahrensvermerke

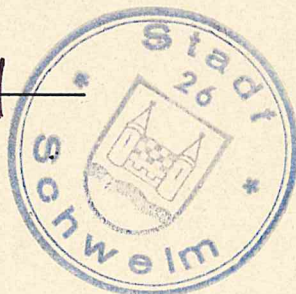
1. ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverwaltung Schwelm, Planungsamt, gefertigt.

Schwelm, den 2.9.91

i. A. - Neuburg

Neuburg
Techn. Ang.



2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Schwelm vom 19.9.1991 aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am 10.10.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwelm, den 14.10.1991

F.W. Leppnerhoff
Bürgermeister

Gisela Gutknecht
Ratsmitglied



3. BÜRGERBETEILIGUNG UND BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.10.1991 bis einschließlich 4.11.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung über die Unterrichtung erfolgte am 10.10.1991. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.10.91 bis einschließlich 30.11.91.

Schwelm, den 19.12.91

Der Stadtdirektor
i. V.

Leppnerhoff
Leppnerhoff
Techn. Beigeordneter



4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Schwelm hat dem Bebauungsplanentwurf und der Entwurfsbegründung zugestimmt und gemäß §§ 4 und 28 GO NW in seiner Sitzung am 27.2.1992 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Sie hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 7.4.1992 in der Zeit vom 21.4.1992 bis 22.5.1992 einschließlich stattgefunden.

Schwelm, den 3.6.1992

Der Stadtdirektor

i. V.

Schirrmeister-Ulusal
Schirrmeister-Ulusal
Technische Beigeordnete



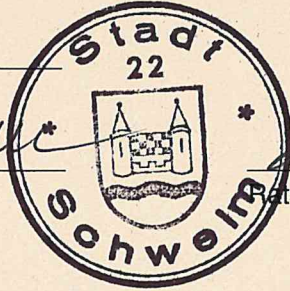
5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am 15. 10. 1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i. V. m § 4 GO NW als Satzung und die Begründung beschlossen.

Schwelm, den _____

F. W. Beckmann

Bürgermeister



H. Jose

Ratsmitglied

6. ANZEIGEVERFAHREN

Dieser Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gemäß § 11 (3) BauGB vorgelegen.

Arnsberg, den _____

Der Regierungspräsident
I. A.

7. INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB ist am **25.6.93** gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Begründung während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude II der Stadt Schwelm zu jedermanns Einsicht bereitgehalten, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Schwelm, den **7.7.93**

Der Stadtdirektor
I. V.

Schirrm. Ulusal

Schirrm. Ulusal
Techn. Beigeordnete



Stadt Schwelm

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Saarstraße"

1. Planbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Saarstraße" entspricht bis auf Teile der Schwelme dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 14, das zwischen Schwelme / B 7, Blücherstraße, Bundesbahnstrecke Wuppertal / Hagen und der Stadtgrenze zu Wuppertal liegt.

Es beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Schwelm, Flur 1, Flurstücke 246, 247, 248, 255, 279, 280, 293, 499, 557, 558, 650, 651, 684, 688, 689, 690, 691, 708, 711, 722, 783, 784 tlw., 845, 846, 1018, 1019 tlw.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Schwelm liegt ein gültiger Flächennutzungsplan vor. Er stellt innerhalb des Plangebietes gewerbliche Baufläche dar.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Saarstraße" ist durch Bekanntmachung am 2.10.1965 rechtskräftig geworden. Bei der Beurteilung von Einzelvorhaben sind deshalb die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung von 1962 (Bau NVO 62) maßgebend. Da die Bau NVO 62 in § 11 keine speziellen Regelungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthielt, sind diese ohne Größenbeschränkung und ohne Rücksicht auf den Umfang ihres Einzugsbereiches oder auf sonstige städtebauliche Auswirkungen als "Gewerbebetriebe" im Gewerbegebiet nach Bau NVO 62 allgemein zulässig.

Die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll nunmehr mittels textlicher Festsetzungen eingeschränkt werden, um Entwicklung und Bestand des Einzelhandels in der Stadtmitte zu sichern und um damit die Funktion des Stadtzentrums zu stärken.

4. Bestand

Die Grundstücke im Plangebiet werden zu ca. 85% gewerblich genutzt. Einzelhan-

delsbetriebe sind z.Zt. nicht vorhanden. Alle im Plangebiet liegenden Erschließungsanlagen sind endgültig ausgebaut und mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

5. Geplante Festsetzungen

Aufgrund der derzeitigen Rechtslage im Plangebiet besteht - wie bereits unter Punkt 3 ausgeführt - für Einzelhandelsbetriebe jeglicher Größenordnung ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Dies bezieht sich auch auf evtl. Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden bzw. Hallen.

Die Realisierung derartiger Vorhaben steht jedoch in erheblichem Widerspruch zu allen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt, die Zentrumsfunktion der Stadtmitte zu erhalten und zu stärken.

Die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe an städtebaulich nicht integrierten Standorten führt zu empfindlichen Störungen des zentrenorientierten Einzelhandels, da sie eine Verlagerung bzw. Bindung von Kaufkraft in Randlagen bewirken. Da private und öffentliche Infrastruktur, wie sie in der Stadtmitte vorhanden ist, als untrennbare Elemente eines städtischen Zentrums zu betrachten sind, würde die Schwächung des Einzelhandels die Zentralität der Stadt Schwelm gefährden und damit auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, zentrale Orte zu stärken und zu erhalten, widersprechen.

Durch die vorhandene Angebotskonzentration in der Stadtmitte wird nicht nur die betriebswirtschaftliche Situation einzelner Einzelhandelsunternehmen gesichert, sondern vor allem die Attraktivität der Stadt Schwelm gestärkt. Betriebsindividuelle Vorteile verbinden sich dabei mit den Zielen der Stadt, die z.Zt. durch mehrere Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum ihre städtebaulichen Zielvorstellungen aus dem "Rahmenplan Innenstadt" zum Ausdruck bringt.

Vor Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung ist aufgrund der bisherigen Festsetzungen eine Bebauungsgenehmigung für die Errichtung eines Baumarktes in der Größe von 3.900 qm gerichtlich erstritten worden. Das Bauaufsichtsamt der Stadt Schwelm hat dementsprechend die Bauvoranfrage positiv bescheiden müssen. Der geplante, noch nicht errichtete Baumarkt widerspricht zwar den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, genießt jedoch wegen des positiven Bauvorbescheides "Bestandsschutz"; eine Genehmigung zur Errichtung ist innerhalb der Geltungsdauer des Bauvorbescheides im Grundsatz zu erteilen. Sollte auf dem fraglichen Grundstück die geplante Nutzung nicht realisiert oder eine entsprechende Nutzung aufgegeben werden, soll zukünftig auch hier wie im übrigen Plangebiet die Nutzung Baumarkt nicht mehr zulässig sein.

Das breitgefächerte Sortiment eines Baumarktes (vom Bastelbedarf über Gartenzubehör bis hin zu Elektrobedarf, Lampen, Fahrräder usw.) entspricht weitgehend dem Sortiment des klassischen Einzelhandels, der seinerseits aus den dargelegten städtebaulichen Überlegungen auf die Stadtmitte konzentriert werden soll. Insofern wird die Aussage, ein Baumarkt würde nicht zu einer Schwächung des Zentrums Schwelm führen, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB gemacht wurde, im Zuge der Abwägung zurückgenommen.

Der geplante Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet bedeutet nicht, daß solche Betriebe im gesamten Stadtgebiet unzulässig wären. Möglichkeiten hierfür bestehen in den bereits festgesetzten Kerngebieten und insbesondere in der Stadtmitte. Außerdem sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und Produktionsstätten stehen, und nicht mehr als 200 qm Verkaufs- und Ausstellungsflächen aufweisen als Nebennutzung ausnahmsweise zulässig, da sie die Attraktivität und somit Bestand und Entwicklung der Stadtmitte nicht negativ beeinträchtigen werden. Es handelt sich hierbei um Nebeneinrichtungen der im Plangebiet entweder bereits vorhandenen oder zukünftig zugelassenen typischen Gewerbebetriebe, denen dadurch Gelegenheit gegeben werden soll, ihre Produkte auch unmittelbar an den Endverbraucher zu vertreiben. Durch die Begrenzung der Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche soll ein Mißbrauch durch übergroße Geschäfte ausgeschlossen werden.

Schwelm, den 27. Januar 1992

Der Stadtdirektor
Im Auftrage

Neuburg

Neuburg