



**STADT  
SCHWELM**

# **Bebauungsplan Nr. 103**

## **»Rathaus – Neue Mitte«**

### **Teil A**

### **Begründung**

Entwurf für die öffentliche Auslegung

Stand: Dezember 2019

Bearbeitung im Auftrag:



postweltlers | partner  
Architekten & Stadtplaner

**Inhalt**

<b>1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung</b>	<b>4</b>
1.1. Anlass und Ausgangssituation	4
1.2. Planverfahren	4
<b>2. Plangebiet und Umfeld</b>	<b>5</b>
2.1. Ortsgeografie	5
2.2. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs	5
2.3. Nutzungssituation und Topografie	6
2.4. Verkehrliche Anbindung	7
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
3.1. Raumordnung und Landesplanung	8
3.2. Vorbereitende Bauleitplanung	8
3.3. Verbindliche Bauleitplanung	8
3.4. Landschaftsplanung und Schutzgebiete	9
3.5. Lokale Agenda 21	9
3.6. Gestaltungssatzung	9
3.7. Einzelhandelskonzept	10
3.8. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	11
<b>4. Planungskonzeption</b>	<b>12</b>
4.1. Städtebauliche Planungsziele	12
4.2. Städtebauliches Konzept	12
4.3. Freiraumkonzept	14
4.4. Erschließungskonzept	14
4.5. Planungsalternativen	15
<b>5. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung	16
5.2. Maß der baulichen Nutzung	17
5.2.1. Grundflächenzahl	17
5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen	17
5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	18
5.3.1. Überbaubare Grundstücksfläche	18
5.4. Abweichendes Abstandsflächenmaß	19
5.5. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen	21
5.6. Verkehrsflächen	21

---

5.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
5.7.1.	Ökologische Baubegleitung	22
<b>6.</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen</b>	<b>25</b>
6.1.	Ziele der gestalterischen Festsetzungen	25
6.2.	Dachform	25
6.3.	Gestaltung und Nutzung von Dachflächen	25
6.4.	Werbeanlagen	26
6.4.1.	Horizontale Werbeanlagen	26
6.4.2.	Ausleger	27
6.4.3.	Fensterwerbung (Beklebung)	27
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>28</b>
7.1.	Artenschutz	28
7.2.	Bodendenkmalpflege	28
7.3.	Altlasten	28
7.4.	Schallschutz	28
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>29</b>
8.1.	Erschließung	29
8.2.	Ver- und Entsorgung	29
8.3.	Ausgleich von Eingriffen (Eingriffsregelung gemäß BNatSchG)	30
8.4.	Artenschutz	30
8.5.	Schallschutz	31
8.6.	Umweltbelange	33
8.7.	Realisierung	33
8.7.1.	Bodenordnende Maßnahmen	33
8.7.2.	Kosten und Finanzierung	33
8.8.	Städtebauliche Kennwerte	33
<b>9.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>34</b>

## **1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung**

### **1.1. Anlass und Ausgangssituation**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 »Rathaus – Neue Mitte« soll das ehemalige Brauereigelände in der Innenstadt von Schwelm einer neuen und geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. 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 sollen. Die bestehende Bebauung im Süden soll hingegen bestandssichernd überplant werden. Es handelt sich dabei um ehemalige Gebäude der Brauerei, die unter Denkmalschutz stehen.

Zur Entwicklung der Fläche wurde bereits in der jüngeren Vergangenheit Planungsrecht in Form des Bebauungsplanes Nr. 96 »Historische Brauerei« geschaffen, wobei seinerzeit andere Umstände für die bauliche Entwicklung des Geländes vorherrschten. Durch neue Entwicklungen besteht nun die Gelegenheit, das historische Brauereigelände miteinzubeziehen, 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.

### **1.2. Planverfahren**

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 02.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für das in Rede stehende Bauleitplanverfahren gefasst. Der Bebauungsplan wird im Standardverfahren aufgestellt. Die vorhabendingten Auswirkungen auf die Umwelt werden gemäß §§ 2 Abs. 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und bewertet, die Ergebnisse werden im Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung dokumentiert.

Seit Verfahrensbeginn wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nächster anstehender Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## 2. Plangebiet und Umfeld

### 2.1. Ortsgeografie

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.

### 2.2. Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 »Rathaus – Neue Mitte« umfasst eine Fläche von rd. 9.400 qm. Er umfasst die Flurstücke 117, 118, 122, 124, 125, 126, 134, 401, 793, 794, 796, 975, 1311 sowie teilweise 114, 566, 841, 843, 1034 und 1312 in Flur 19 sowie teilweise das Flurstück 566 in Flur 20 der Gemarkung Schwelm.

Der Geltungsbereich kann dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden:

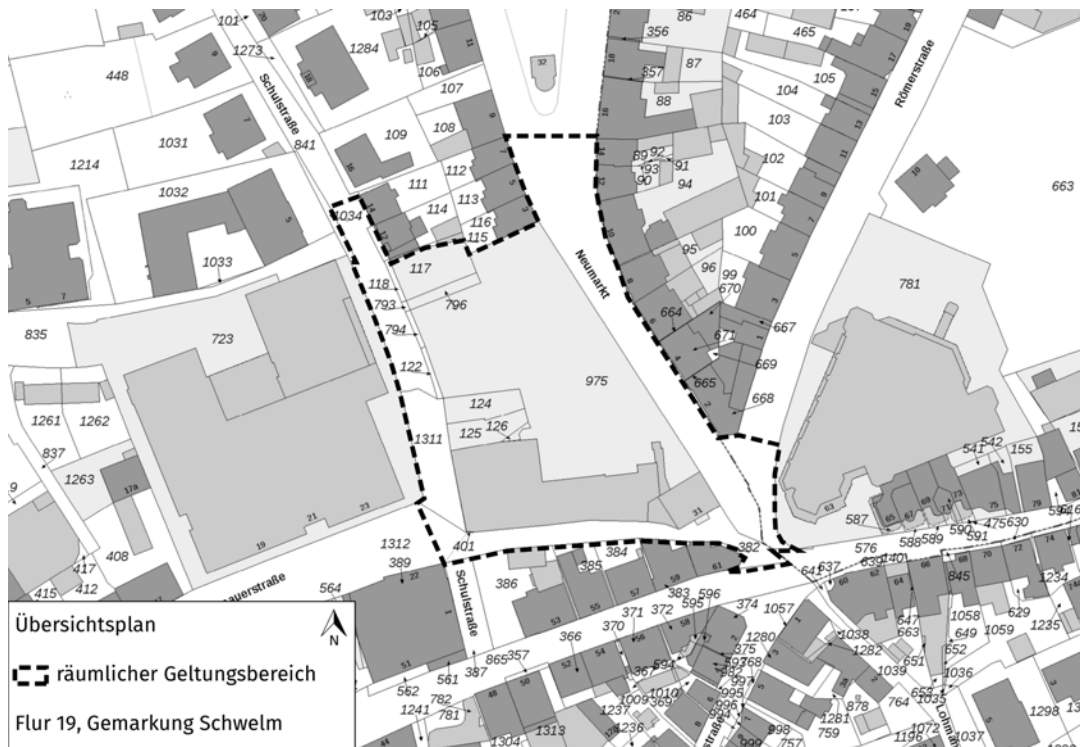


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103

### 2.3. Nutzungssituation und Topografie

Das betreffende Gelände liegt seit Aufgabe der Brauerei brach. Ein Teil der Gebäude im nördlichen Bereich des Geländes wurde bereits 2012 zurückgebaut. Eine Bebauung ist heute nur noch im südlichen Plangebietsbereich, angrenzend an die Untermauerstraße, vorzufinden. Hier befinden sich denkmalgeschützte Baukörper, die seinerzeit zur Brauerei gehörten und als Verwaltungsgebäude (sog. Patrizierhaus im Osten) und Kesselhaus (westlicher Baukörper) genutzt wurden. Die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Schwelm erfolgte im Jahr 1986 (Patrizierhaus) bzw. im Jahr 1989 (Kesselhaus). Die Gebäude weisen zwei bis drei Geschosse auf und haben Satteldächer. Hervorzuheben sind die markante rote Ziegelfassade des westlichen Baukörpers, die Schieferfassade des Patrizierhauses und der Schriftzug über dem Eingangstor am Neumarkt.



**Abbildung 2: Ehemalige Brauerei Schwelm**

Das Patrizierhaus wird durch den neuen Eigentümer (Sparkasse) zeitnah zurückgebaut und in ähnlicher Form neu errichtet, da eine Sanierung aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht möglich ist. Das Gebäude wird daher zukünftig aus dem Denkmalschutz entlassen werden. Das Kesselhaus hingegen wird erhalten und saniert sowie entsprechend planungsrechtlich abgesichert.

Der östliche Teil des ehemaligen Brauereigeländes ist von einem hohen Versiegelungsgrad geprägt, der sich aus den dort bestehenden Unterkellerungen, Betondecken und Lagerflächen ergibt. Die unversiegelten bzw. geringer versiegelten Bereiche im westlichen Plangebiet sind durch eine rudere Gehölzsukzession mit Pappeln, Birken und Weiden geprägt. Entlang der Straße Neumarkt am östlichen Plangebietsrand befinden sich zudem einige Linden. Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten fällt das Gelände von Süden nach Norden leicht ab. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll ein Bebauungsplan den erforderlichen planungsrechtlichen Rahmen für die zukünftige Nutzung des Geländes setzen.

## **2.4. Verkehrliche Anbindung**

Der in Rede stehende Vorhabenstandort ist aufgrund seiner zentralen Lage inmitten der Schwelmer Innenstadt verkehrsgünstig gelegen.

Der Bahnhof Schwelm liegt in rd. 600 m nördlicher Entfernung zum Vorhabenstandort, die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle »Schwelm Markt« an der westlichen Untermauerstraße (rd. 150 m Entfernung). Hier verkehren mehrere Buslinien (556, 557, 565, 566, 568, 586, 608 sowie E802) des lokalen Verkehrsträgers Wuppertaler Stadtwerke GmbH (WSW).

Die westliche Untermauerstraße ist Bestandteil der B 483, die in Nord-Süd-Ausrichtung durch das Stadtgebiet verläuft und unter anderem an die Autobahnausfahrt bzw. -auffahrt 93 Wuppertal-Langerfeld der A1 führt. In süd-östlicher Richtung verläuft die B 483 bis nach Radevormwald. Das Autobahnkreuz Wuppertal-Nord, an dem ein Autobahnwechsel zwischen A 1 und A 43 ermöglicht wird, liegt in rd. 8 km nord-westlicher Richtung zum Vorhabenstandort.

Sowohl im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit als auch in Bezug auf die Erreichbarkeit mittels ÖPNV und MIV ist der Vorhabenstandort somit gut angebunden.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1. Raumordnung und Landesplanung**

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 »Rathaus – Neue Mitte« Bestandteil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Das in Rede stehende Vorhaben stimmt demnach mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung überein.

#### **3.2. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Vorhabenstandort wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm als gemischte Baufläche dargestellt. Das Vorhaben lässt sich demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und stimmt somit mit dessen planungsrechtlichen Vorgaben überein.

#### **3.3. Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 »Rathaus – Neue Mitte« liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 96 »Historische Brauerei«. Dieser wurde im Jahr 2014 rechtskräftig und setzt große Teile des Planungsbereichs als Mischgebiete fest. Aus städtebaulichen Gründen werden die in Mischgebieten zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Betriebe des produzierenden Gewerbes ausgeschlossen. Zudem sind in den festgesetzten Mischgebieten, mit Ausnahme des MI 6, erdgeschossig nur gewerbliche Nutzungen zulässig.

Die Randbereiche im Westen, Osten und Süden (angrenzende Straßen) sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, etwa im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche und regelt insbesondere mögliche Überschreitungen und Rücksprünge der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen. Die grundflächenzahl wird abweichend des nach BauNVO zulässigen Maximalmaßes für Mischgebiete von 0,6 mit 1,0 festgesetzt. Zudem werden eine geschlossene Bauweise und die in den Mischgebieten jeweils zulässige Firsthöhe festgesetzt (243,9 m bis 251,0 m über Normalhöhennull). Die zulässige Dachform wird ebenfalls Mischgebietsbezogen festgesetzt und ist dementsprechend in Flachdach, Sattel- und Pultdach differenziert.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 96 ließe sich das in Rede stehende Vorhaben nicht realisieren. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie die seinerzeit vorgesehenen Gebäudehöhen. In Folge dessen soll der Bebauungsplan Nr. 103 »Rathaus – Neue Mitte« verbindliches Planungsrecht zur Umsetzung des Vorhabens schaffen. Der Bebauungsplan löst die Festset-



zungen des Bebauungsplans Nr. 96 für den Planungsbereich auf und ersetzt diese entsprechend.

### **3.4. Landschaftsplanung und Schutzgebiete**

Der Planungsbereich ist nicht Bestandteil des Landschaftsplans Ennepe-Ruhr-Kreis Raum Ennepetal-Gevelsberg-Schwelm, landschaftsplanerische Belange werden durch die Planung somit nicht berührt.

Schutzgebiete werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt und sind somit ebenso nicht betroffen.

### **3.5. Lokale Agenda 21**

Der Rat der Stadt Schwelm hat im Dezember 2003 das Leitbild der Lokalen Agenda 21 beschlossen. Das Handlungsprogramm soll zu einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde beitragen und basiert auf der globalen Agenda 21, die im Jahr 1992 von den seinerzeit 178 Mitgliedsstaaten der Organisation der Vereinten Nationen (UNO) verabschiedet wurde.

Die Lokale Agenda 21 der Stadt Schwelm umfasst insgesamt 11 Handlungsfelder, in denen Leitlinien für eine nachhaltige Entwicklung formuliert wurden. Vor diesem Hintergrund gilt es, auch diesen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan im Hinblick auf die in der Lokalen Agenda 21 genannten Handlungsfelder und Leitlinien zu überprüfen. Dieser Pflicht kam die Verwaltung bereits im Zuge des Aufstellungsbeschlusses nach und bestätigte das Einvernehmen des in Rede stehenden Bebauungsplans mit der Lokalen Agenda 21 der Stadt Schwelm.

### **3.6. Gestaltungssatzung**

Der Rat der Stadt Schwelm hat im März 2016 die »Gestaltungssatzung für den Altstadtbereich der Stadt Schwelm über besondere Anforderungen an die Baugestaltung« beschlossen. Diese löst die bis dahin geltende Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1979 ab und hat zum Ziel,

*»die Grundzüge des vorhandenen Erscheinungsbildes der historisch gewachsenen Altstadt mit ihrem Stadtgrundriss, dem Straßen- und Platzgefüge, in den vorhandenen Abmessungen und Proportionen und den Baulinien, die Baudenkmäler und sonstigen erhaltenswerten Bauten zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Bauliche Anlagen sollen sich nach Art, Form, Dimension, Gliederung, Gestaltungselementen, Material und Farbe in den durch ihre Umgebung und nachbarbauten vorgegebenen Rahmen, d.h. den historischen Charakter, der künstlerischen Eigenart und der städtebaulichen Bedeutung ihrer Umgebung einfügen.«*

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich zum Teil auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 103. Konkret bedeutet dies, dass der südöstliche Plangebietsbereich, heutiger Standort des denkmalgeschützten Patrizierhauses, im Kreuzungsbereich Untermauerstraße / Neumarkt von den Regelungen der Gestaltungssatzung erfasst

und im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert wird. Der eigentliche Teilbereich des Plangebietes, in dem der geplante Rathausneubau errichtet wird, liegt demgegenüber nicht im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Die darin enthaltenen Regelungen, etwa im Hinblick auf Fassadengestaltung (z.B. klar abgegrenzte Tür- und Fensteröffnungen), Markisen und Vordächer (z.B. nur im Erdgeschoss zulässig) oder Werbeanlagen (z.B. nicht selbstleuchtende Anlagen bei Neuerrichtung), gelten demnach nicht für den beabsichtigten Rathausbau, obgleich sich dieser in das bebaute Umfeld einzufügen hat.

### **3.7. Einzelhandelskonzept**

Der Rat der Stadt Schwelm hat im März 2018 die »Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Schwelm« (EHK) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das EHK bietet einen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und stellt damit unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen (u.a. auch Flächen für Einzelhandelsnutzungen) eine wichtige Grundlage dar.

Laut dem EHK stellt sich die derzeitige Einzelhandelssituation in Schwelm als gewöhnlich mit typischen Auswirkungen aktueller Einzelhandelstrends dar. Demnach sind auch im Stadtgebiet von Schwelm viele großflächige Einzelhandelsnutzungen vorzufinden (z.B. OBI, Möbel Roller, Meda Küchen, Multipolster), wohingegen kleinere Ladenflächen (bis 100 qm) eher unterrepräsentiert und häufiger von Leerstand betroffen sind; bei knapp 90 % der gesamtstädtischen Leerstände handelt es sich um Ladenlokale mit bis 100 qm Verkaufsfläche (vgl. BBE 2018, S. 21). Vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation (vgl. BBE 2018, S. 13 ff.) gilt es daher, den lokalen Einzelhandel zu stabilisieren.

Der Vorhabenstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich »Innenstadt Schwelm«. Die Innenstadt bildet den größten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort im Stadtgefüge und weist einen differenzierten Besatz an Versorgungseinrichtungen sowie privater Infrastruktur auf. Als sog. Hauptzentrum kommt dem zentralen Versorgungsbereich eine besondere Bedeutung im (Einzelhandels-)Standortgefüge zu, was unter anderem an der Disposition der Einzelhandelsnutzungen erkennbar ist: rd. zwei Drittel der gesamtstädtisch vorhandenen Betriebe liegen in der Schwelmer Innenstadt. Ergänzt werden diese durch diverse Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe und öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Bibliothek usw. (vgl. BBE 2018, S.23). Westlich des Vorhabenstandorts befindet sich mit dem Schwelm-Center in einer umgenutzten Kaufhaus-Immobilie (ehem. Kaufhof) ein wichtiger Frequenzbringer mit Angeboten des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs (u.a. Rewe, Deichmann, TEDI). Im Rahmen einer anstehenden Sanierung wird gewährleistet, dass das Schwelm-Center langfristig wettbewerbsfähig bleibt, die Nahversorgungssituation weiterhin sichergestellt ist und die Schwelmer Innenstadt gestärkt wird (vgl. BBE 2018, S.43 ff.).

Das städtebauliche Konzept für den in Rede stehenden Bebauungsplan sieht u.a. auch Flächen für Einzelhandels-/Gewerbenutzungen in einer Größenordnung von 100 bis rd. 900 qm vor. Diesbezüglich positioniert sich das EHK eindeutig für das Vorhaben und geht von einer frequenzbringenden bzw. stabilisierenden Wirkung und Magnetfunktion aus (vgl. BBE 2018,

S. 73). Die beabsichtigten Einzelhandels-/Gewerbenutzungen tragen den Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes demnach Rechnung und stehen diesen nicht entgegen.

### **3.8. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

Seit Herbst 2018 wurde ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Innenstadt von Schwelm erarbeitet. Dieses wurde im September 2019 vom Rat der Stadt als Leitfaden für die zukünftige Weiterentwicklung der innerstädtischen Strukturen und für die Akquise von Finanzmitteln aus der Städtebauförderung des Landes und des Bundes beschlossen. Die Erarbeitung des ISEK erfolgte unter breiter Beteiligung der Schwelmer Bürgerschaft in Abstimmung mit der Verwaltung und der Politik. Durch Ziele und Maßnahmen in insgesamt 5 Handlungsfeldern soll die Schwelmer Innenstadt für die Zukunft neu aufgestellt werden. Eine wichtige Maßnahme bildet in diesem Rahmen die Entwicklung des brachliegenden Brauereigeländes, das Vorhabenstandort für dieses Bauleitplanverfahren ist. Laut ISEK stellt das Vorhaben eine große Chance dar, da der Rathausneubau als Frequenzbringer für die Innenstadt dienen kann. Zudem ergibt sich durch die geplanten Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des neuen Baukörpers die Möglichkeit der Ergänzung der vorhandenen innerstädtischen Angebotsstrukturen. Der Vorplatz des Rathauses bietet zudem das Potenzial, das Netz öffentlicher Fuß- und Radwege im Innenstadtbereich sinnvoll zu ergänzen. Darüber hinaus resultieren aus der Umsetzung des Vorhabens auch positive Effekte für die bisherigen Verwaltungsstandorte. Die Verwaltung war bislang dezentral an drei Standorten organisiert, sodass durch den Neubau des Rathauses als zentraler Verwaltungsstandort weitere Potenzialflächen in der Innenstadt generiert werden, die zukünftig neuen Nutzungen zugeführt werden können. Im Sinne der Innenentwicklung stellt das Vorhaben somit ebenfalls eine wichtige Maßnahme dar.

## 4. Planungskonzeption

### 4.1. Städtebauliche Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 »Rathaus – Neue Mitte« zielt auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Schwelmer Rathauses auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei Schwelm ab.

Städtebauliche Ziele sind:

- die Reaktivierung der Brachfläche des ehemaligen Brauereigeländes
- die Zentralisierung kommunaler Verwaltungseinrichtungen an einem Standort
- die Errichtung eines zentralen Verwaltungsgebäudes in integrierter Lage
- die Ansiedlung ergänzender Einrichtungen aus den Bereichen Einzelhandel und Gewerbe zur Qualifizierung des Standortes und als Ergänzung der Innenstadtangebote
- möglichst gestalterisch unauffällige Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs (i.S.d. ruhenden Verkehrs) durch Errichtung einer Tiefgarage unter dem neuen Baukörper
- Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz im südlichen Planungsbereich

### 4.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht als zentralen Baustein die Errichtung eines maximal fünfgeschossigen Baukörpers (zuzüglich eines Untergeschosses) mit Flach- bzw. Pultdach vor, der zukünftig die Funktion des städtischen Rathauses erfüllt und neben den beabsichtigten Verwaltungseinrichtungen auch Flächen für Gewerbe und Einzelhandel vorhält.

Der neue Baukörper für das Rathaus wird in der nördlichen Hälfte des Planungsbereiches errichtet und erhält einen großzügigen Vorplatz, der südlich an das Gebäude angrenzt. Durch Aufgreifen der Blockrandbebauung im Umfeld kann die Lücke zwischen Schulstraße und Neumarkt geschlossen und der Baublock zwischen Bismarckstraße, Neumarkt, Untermauerstraße und Schulstraße vervollständigt werden. Entlang der westlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen werden die vorhandenen Verkehrsflächen beibehalten und entsprechend planungsrechtlich abgesichert.

Die Gebäudehöhe variiert zwischen vier und fünf Geschossen, wobei zusätzlich ein Untergeschoss für eine Tiefgarage angelegt wird. Der fünfgeschossige Gebäudeteil entsteht im südlichen Bereich, er fällt in Richtung Norden auf vier Geschosse ab, sodass ein Bezug und fließender Übergang zur nördlich angrenzenden Bebauung geschaffen werden kann. Das Dach des Gebäudes wird begrünt und leistet somit zukünftig einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Standortes bzw. Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Ergänzend ist auf Teilflächen des Daches die Errichtung einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

Der Eingangsbereich des neuen Rathauses befindet sich an der südlichen Seite des Baukörpers. Hier entsteht ein vorgelagerter Platz, der als repräsentativer Eingangsbereich und ergänzender öffentlicher Raum, mit Anschluss an den östlich angrenzenden Neumarkt, dient.



**Abbildung 3: Bauvorhaben © Heinle Wischer Gesellschaft für Generalplanung mbH, 2019**

Im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen soll eine Zentralisierung der kommunalen Verwaltungseinrichtungen erfolgen, da diese bislang an unterschiedlichen Standorten im Stadtgebiet verteilt waren. Neben Räumen für die öffentliche Verwaltung soll auch das Bürgerbüro im neuen Rathaus angesiedelt werden. Ergänzend sind im Erdgeschoss Flächen für Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen (z.B. Büros) vorgesehen. Der Baukörper wird im Hinblick auf die Nutzungen vertikal gegliedert, sodass frequentierte Nutzungen wie das Bürgerbüro und die Gewerbeflächen im Erdgeschoss und die Büros der Verwaltungsmitarbeiter in den oberen Geschossen angesiedelt werden.

Der zweite Baustein des städtebaulichen Konzeptes befasst sich mit der bestehenden Bebauung im Plangebiet. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude (siehe dazu auch Kapitel 2.3). Der westliche Baukörper, das ehemalige Kesselhaus der Brauerei, wird zukünftig saniert und nachgenutzt. Das östliche Verwaltungsgebäude, sog. Patrizierhaus, kann aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht erhalten werden, sodass ein Abriss mit anschließendem Neubau mit ähnlicher Kubatur beabsichtigt ist. Der Denkmalschutz des Patrizierhauses erlischt dementsprechend in naher Zukunft.

### **4.3. Freiraumkonzept**

Hinsichtlich des Freiraumangebotes sind der Vorplatz und die Dachflächen des neuen Rathauses zu betrachten. Der Vorplatz zum neuen Rathaus wird als öffentlicher Platz ausgestaltet und durch Treppenanlagen zониert. Mehrere Pflanzbeete mit integrierten Bäumen und Sitzmöglichkeiten lockern den Vorplatz optisch auf und erhöhen das Maß der Aufenthaltsqualität am Vorhabenstandort. Insgesamt sollen sechs Einzelbäume in Form von Eichen auf dem Platz gepflanzt werden.

Da ein Gebäude mit flach geneigtem Dach (Flach- bzw. Pultdach) errichtet wird, bieten sich die Dachflächen für eine Begrünung an. Diese hat sowohl gestalterisch als auch klimatisch positive Effekte zur Folge, da durch sie eine verbesserte Staubbindung forciert und die Intensität des Niederschlagsabflusses gemindert wird. Darüber hinaus wirkt sich die Dachbegrünung positiv auf die Thermoregulation des neuen Baukörpers aus (geringerer Heizbedarf im Winter und bessere Kühlung an Hitzetagen) und leistet einen Beitrag zum Artenschutz (Lebensraum für Insekten). Da der Baukörper über unterschiedliche Geschossigkeiten verfügt, wird ein Teil der Dachflächen extensiv begrünt (Bauteil mit vier und fünf Geschossen). Der mittlere eingeschossige Bauteil wird extensiv sowie intensiv begrünt und begehbar ausgestaltet. Somit steht den Verwaltungsmitarbeitern in diesem Bereich zukünftig eine Aufenthaltsfläche im Freien zur Verfügung.

Entlang der östlich angrenzenden Straße Neumarkt verlaufen einige ältere Bäume, die ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind. Sie bleiben von der beabsichtigten Planung weitgehend unberührt, lediglich ein Baum der Baumreihe zwischen den beiden ehemaligen Geländezufahrten der Brauerei wird in Folge der Planumsetzung gefällt. Obgleich die Stadt Schwelm derzeit nicht über eine Baumschutzsatzung verfügt, werden auf dem Vorplatz des neuen Rathauses neue Bäume gepflanzt werden (s.o.).

### **4.4. Erschließungskonzept**

Im Hinblick auf die Erschließung ist zwischen dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und dem Fuß- bzw. Radverkehr zu differenzieren. So erfolgt die Abwicklung des MIV (i.S.d. ruhenden Verkehrs) über die westliche Verkehrsfläche (Schulstraße). Von hier aus gelangt man in die Tiefgarage mit rd. 55 Stellplätzen.

Die Abwicklung des Fuß- und Radverkehrs erfolgt im Wesentlichen über den Vorplatz des Rathauses im südlichen Plangebietsbereich. Von hier aus gelangt man sowohl in das neue Rathaus als auch über die angrenzenden Verkehrsflächen in die Fußgängerzone (Hauptstraße) und die übrigen Bereiche der Schwelmer Innenstadt. Durch den vorgelagerten Platz entsteht ein repräsentativer Eingangsbereich, der, mit Anschluss an den östlich gelegenen Neumarkt, eine Verbindung zur Fußgängerzone bietet.

#### **4.5. Planungsalternativen**

Anderweitige Nutzungskonzeptionen für das Plangebiet wurden nicht diskutiert. Im Zuge der Konkretisierung des Planvorhabens wurden unterschiedliche Planungsalternativen zur Ausgestaltung des neuen Baukörpers für das Rathaus geprüft. Diese bezogen sich u.a. auf die Geschossigkeit sowie die Gestaltung des neuen Rathauses. Da der südliche Planungsbereich mit der dortigen Bebauung im Sinne des Denkmalschutzes erhalten wird, bestand auch hier kein Bedarf einer Alternativenprüfung, gleiches gilt für die bestehenden Erschließungsflächen. Die im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens verfolgte Variante stellt somit die Idealvariante des Vorhabens dar.

## 5. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 und § 7 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung werden Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, für die diese gilt:

In den festgesetzten Kerngebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Alle weiteren gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO in Kerngebieten zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im MK1 unzulässig.

Im MK2 sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

#### **Begründung**

Das festgesetzte Kerngebiet »MK1« soll vornehmlich zur Errichtung eines Baukörpers dienen, in dem die städtischen Verwaltungseinrichtungen zentralisiert werden, sodass ein gemeinsamer und zentraler Verwaltungsstandort entsteht. Weitere Nutzungen, die dieser Nutzung nicht entgegenstehen, können in der Erdgeschosszone angesiedelt werden, sodass ein für den Standort angemessener Nutzungsmix entstehen kann.

Demgegenüber stehen einige Nutzungen, die am besagten Standort unerwünscht sind, da sie ggf. zu Konflikten führen, da zu zählen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Die nach § 7 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise in Kerngebieten zulässigen Nutzungen sind im Kerngebiet »MK1« ebenfalls unzulässig.

Die ausgeschlossenen Nutzungen weisen z.T. hohe Flächenbedarfe auf, die verfügbare Fläche im Plangebiet soll jedoch für die o.g. angestrebten Nutzungen vorgehalten werden. Zudem handelt es sich bei den ausgeschlossenen Nutzungen z.T. um verkehrsintensive Nut-



zungen. Da die verkehrlichen Rahmenbedingungen im innerstädtischen, verdichteten Bereich jedoch nur bedingt anpassbar sind, sollen zusätzliche Verkehre über das Maß der angestrebten Nutzungen hinaus möglichst vermieden werden.

Im Kerngebiet »MK2« ist die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mögliche Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig. In diesem Bereich befindet sich der denkmalgeschützte Bestand der ehemaligen Brauerei, der zukünftig saniert und nachgenutzt (Kesselhaus) bzw. zurückgebaut und in ähnlicher Form neu errichtet werden soll. Neue Nutzungen in diesem Bereich unterliegen den Vorgaben des Denkmalschutzes, sodass z.B. flächenintensive Nutzungen für den Standort eher ungeeignet erscheinen. Eine wohnbauliche Nutzung in der denkmalgeschützten Bausubstanz ist hingegen grundsätzlich denkbar, sodass diesbezüglich eine Ausnahmeregelung für das betreffende Kerngebiet getroffen wird. Da das Wohnen unter Berücksichtigung der Vorgaben der BauNVO nur ausnahmsweise zulässig ist, bleibt der typische Gebietscharakter des Kerngebietes dennoch gewahrt.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

### **5.2.1. Grundflächenzahl**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Grundfläche für Kerngebiete von 1,0 festgesetzt.

#### **Begründung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl stellt die nach BauNVO für Kerngebiete zulässige GRZ dar und entspricht somit den rechtlichen Vorgaben. Die Festsetzung ermöglicht eine hohe Verdichtung des Planungsbereichs und trägt der Lage im Kernbereich der Innenstadt (in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone) sowie dem vorhandenen Umfeld Rechnung. Somit wird eine lagegerechte Nutzung des Plangebietes forciert, die neue Impulse für die Innenstadt setzt und diese qualifiziert.

### **5.2.2. Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlage über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Oberkante wird der höchste Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika / Umweh- rung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten untergeordneter Dimension (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Treppenanlagen, Lüf- tungs- und Kühlgeräte) um maximal 3,0 m überschritten werden.

## **Begründung**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung des § 18 Abs. 1 BauNVO unter Angabe des oberen und des unteren Bezugspunktes festgesetzt. Den oberen Bezugspunkt bildet die Oberkante der baulichen Anlage (OK). Die OK bezieht sich dabei auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage einschließlich Attika / Umwehrung, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile und wird im MK1 im nordwestlichen Bereich mit max. 234,0 m und im übrigen Bereich mit max. 250,0 m sowie im MK2 mit max. 246,0 m festgesetzt, was einer realen Gebäudehöhe über Geländeoberfläche von rd. 17 m im MK1 bzw. rd. 10 m im MK2 entspricht. Der nordwestliche Bereich des MK1 erhält dabei eine geringere zulässige Höhe, da hier lediglich ein Geschoss für die Einfahrt zur Tiefgarage vorgesehen ist.

Technische Aufbauten untergeordneter Dimension wie Aufbauten für Aufzüge, Treppenanlagen oder Lüftungs- und Kühlgeräte können bis zu 3,0 m über die maximal zulässige Oberkante hinausragen. Den unteren Bezugspunkt bildet der Meeresspiegel.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen setzt die Anforderungen des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich um und ermöglicht eine größtmögliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes. Gleichzeitig wird durch die Orientierung an der umliegenden Bebauung eine Berücksichtigung und Wahrung des Umfeldes sichergestellt, sodass sich das neue Bauvorhaben in den Bestand einfügt.

### **5.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

#### **5.3.1. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung.

#### **Begründung**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mittels Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzungen ist es, das beabsichtigte Vorhaben in der durch das städtebauliche Konzept vorgegebenen Form umzusetzen, das bebauten Umfeld des Planungsbereiches in angemessener Weise zu berücksichtigen und insbesondere die nachbarlichen Interessen zu wahren. Durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kann der sich aus Bismarckstraße (nördlich außerhalb des Geltungsbereichs), Neumarkt, Untermauerstraße und Schulstraße ergebende Baublock geschlossen und die vorzufindende städtebauliche Gestalt auch am Planstandort aufgegriffen werden.

Die Festsetzung von Baulinien im nördlichen Planungsbereich ergibt sich aus der Erforderlichkeit der Vereinbarkeit des beabsichtigten Baukörpers mit den Vorgaben des Abstandsflächenrechts. Die Festsetzung einer Baulinie gewährleistet eine Ausgestaltung des Baukörpers, die den besonderen Anforderungen der beabsichtigten Nutzung Rechnung trägt. Da das angrenzende Grundstück bereits bis zur Grundstücksgrenze bebaut ist, kann in Abstim-

mung mit dem betreffenden Eigentümer von den Abstandsflächen nach Landesbauordnung zu Gunsten der Realisierung des geplanten Baukörpers abgesehen werden. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Beschattung sowie die Belange des Brandschutzes sowie weiterer Belange des Abstandsflächenrechtes bleiben dabei gewahrt.

Im südlichen Plangebiet ergibt sich eine Besonderheit im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen in dem Bereich, in dem die beiden festgesetzten Baufelder am nächsten zueinander liegen. Hier wären bei der Realisierung die Vorgaben des Abstandsflächenrechtes ebenfalls grundsätzlich zu berücksichtigen, was unter Berücksichtigung des geplanten Baukörpers für das Rathaus in dieser Form nicht möglich wäre. Unter Bezugnahme auf § 6 Abs. 10 BauO NRW kann das Vorhaben dennoch in der beabsichtigten Form umgesetzt werden, da keine Interessen oder Rechte Dritter betroffen sind (Eigentümer der Fläche ist die Stadt Schwelm) und eine ausreichende Belichtung gewährleistet wird sowie die Vorgaben des Brandschutzes gegeben sind.

#### **5.4. Abweichendes Abstandsflächenmaß**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB folgende vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächenmaße festgesetzt:

- Entlang der mit »AM1« gekennzeichneten Baulinie gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,14 der Höhe gemäß BauO NRW
- Entlang der mit »AM2« gekennzeichneten Baulinie bzw. Baugrenze gilt ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,1 der Höhe gemäß BauO NRW

#### **Begründung**

Das Bauplanungsrecht besitzt als Bundesrecht Vorrang vor den landesrechtlichen Vorschriften der Bauordnung. Werden im Bauplanungsrecht, hier in Form der Aufstellung des Bebauungsplanes, Festsetzungen getroffen, die den landesrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen entgegenstehen, so kann von den Vorschriften der Landesbauordnung abgesehen werden. Dies geht auch aus § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW hervor und ist dort rechtlich verankert. Durch die geplante Bebauung ergeben sich bei Anwendung des § 6 Abs. 5 und 6 BauO NRW Unterschreitungen in Bezug auf die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen. Für die mit »AM1« gekennzeichnete Baulinie wird demnach ein Abstandsflächenmaß von mindestens 0,14 und für die mit »AM2« gekennzeichnete Baulinie bzw. Baugrenze von mindestens 0,1 der Höhe gemäß BauO NRW festgesetzt.

Hintergrund dessen ist die besondere Lage des Standortes inmitten der Schwelmer Innenstadt, die von historischer Bausubstanz, einer hohen städtebaulichen Dichte, denkmalgeschützten Baukörpern und schmalen Fluchten und Wegen besonders geprägt wird. Dieser Charakter der Innenstadt soll daher auch im Planungsbereich gewahrt bleiben, sodass im Bereich zwischen neuen und alten Gebäuden (Rathaus und Kesselhaus sowie Neubau Patrizierhaus bzw. Kesselhaus und Bestandsgebäude an der südlichen Straßenseite der Un-

termauerstraße) schmale Straßen bzw. Wege ausgebildet werden sollen. Um dies zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan abweichende Abstandsflächenmaße festgesetzt.

Obgleich die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans den landesrechtlichen Vorschriften der BauO NRW zum Abstandsflächenrecht überlegen sind, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens neben der o.g. städtebaulichen Erforderlichkeit auch dazulegen, dass es in Folge der Abweichung nicht zu Konflikten kommt und die Ziele des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Brandschutz, Sozialabstand) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### **Belichtung / Verschattung**

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Schwelm und ist dementsprechend von einer dichten Umfeldbebauung mit z.T. ähnlicher Kubatur (z.B. Schwelm-Center im Westen oder Sparkassengebäude im Osten) und ähnlichen Gebäudehöhen geprägt. Im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung bzw. angemessene Verschattung des Standortes bzw. dessen Umfeldes bedeutet dies, dass es lagebedingt ohnehin zu Einschränkungen im Vergleich zu nicht innerstädtischen, weniger verdichteten Bereichen kommt. Demnach kann eine für dieses besondere Umfeld lagegerechte Belichtung bzw. Verschattung des Standortes vorausgesetzt und der Belang in der Abwägung gegenüber anderen Belangen relativiert werden.

Zudem ist plangebietsintern zu beachten, dass sich der Baukörper mit der größeren Kubatur (Rathausneubau) im nördlichen Planungsbereich befindet. Die südlich angrenzende Bestandsbebauung wird durch den Rathausneubau im Sinne einer unverhältnismäßigen Verschattung aufgrund des Sonnenverlaufs somit nicht beeinflusst, sodass auch gebietsintern keine wesentlichen Konflikte auftreten.

### **Belüftung**

Eine ausreichende Belüftung des Standortes kann als gegeben betrachtet werden, da die vorhandenen Straßenräume aufgegriffen (Schulstraße, Untermauerstraße, Neumarkt), planungsrechtlich abgesichert und somit dauerhaft von Bebauung freigehalten werden. Darüber hinaus ist auf die besondere Lage innerhalb der Innenstadt zu verweisen, die bereits im Bestand eine dichte Bebauung aufweist, sodass sich Belüftungsschneisen vornehmlich auf die vorhandenen Straßenzüge beschränken.

Auch wenn der Standort derzeit zum Großteil unbebaut ist, trägt der Standort aufgrund der Lage zwischen zwei größeren Baukörpern (Schwelm-Center und Sparkasse) nur geringfügig zu einer guten Belüftung des Nahbereichs bei, sodass es in Folge der Umsetzung der Planung lediglich zu geringen Änderungen gegenüber der Bestandssituation kommt.

Hinsichtlich der Luftqualität wird zudem auf die beabsichtigten Begrünungsmaßnahmen (Baumanpflanzungen auf dem neuen Vorplatz sowie insbesondere die Dachbegrünung) verwiesen, die einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität (Bindung von Staub und Luftschadstoffen, Abbau von CO<sub>2</sub>, Sauerstoffproduktion) leisten.

## **Brandschutz**

Im Hinblick auf den Brandschutz gilt es, insbesondere die Denkmalbelange zu beachten. Der südliche Plangebietsbereich ist zum Teil denkmalgeschützt (ehemaliges Kesselhaus der Brauerei), sodass ein ausreichender Brandschutz hier von besonderer Bedeutung ist. Die Belange werden im Zuge des, sich an dieses Bauleitplanverfahren anschließenden, Baugenehmigungsverfahrens geprüft und konkretisiert, sodass der Brandschutz als gegeben betrachtet werden kann.

## **Sozialabstand / Nachbarliche Interessen**

In Bezug auf die Sicherstellung eines angemessenen Sozialabstands ist ebenfalls auf die besonderen Lagegegebenheiten des Planungsbereichs zu verweisen. Sämtliche in der Innenstadt angesiedelte bzw. anzusiedelnde Nutzungen sind im Hinblick auf den Sozialabstand zwar angemessen auszugestalten, jedoch sollte vorausgesetzt werden können, dass die lagebedingten Besonderheiten eine höhere Toleranz diesbezüglich erfordern als es bspw. in sensibleren Siedlungsbereichen mit Wohnschwerpunkt der Fall wäre. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die beabsichtigten Nutzungen (Verwaltung/Öffentliche Einrichtungen, Einzelhandel, Gewerbe) schwerpunktmäßig in den Bereichen Arbeiten, Daseinsvorsorge und Freizeitgestaltung liegen, sodass der erforderliche Sozialabstand auch aufgrund dessen relativiert und als angemessen betrachtet werden kann.

## **5.5. Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 u. 14 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **Begründung**

Vorhabenbedingt werden die festgesetzten Kerngebiete unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl nahezu vollständig versiegelt bzw. bebaut. Stellplätze und Nebenanlagen sind dementsprechend in die Baukörper zu integrieren, weitere Flächen, die als gesonderte Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen dienen könnten, sind nicht vorhanden. Die Stellplätze des neuen Rathauses werden vor diesem Hintergrund in Form einer Tiefgarage unter dem Baukörper vorgehalten. Weitere Stellplätze stehen im Nahbereich, u.a. Stellplatzanlage am Neumarkt, zur Verfügung. Auch die erforderlichen Nebenanlagen, z.B. eine Trafostation, werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorgehalten.

## **5.6. Verkehrsflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Geltungsbereich vorzufindenden Bestandsstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung »verkehrsberuhigter Bereich« bzw. »Fußgängerbereich« festgesetzt. Der geplante Vorplatz des Rathausneubaus wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung »Fußgängerbereich« festgesetzt.

## **Begründung**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst auch Teile der Bestandsstraßen Schulstraße, Neumarkt und Untermauerstraße. Zur Sicherung dieser sowohl für den Standort als auch dessen Umfeld wichtigen Erschließungsflächen werden sie wie im Bestand als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Für die Schulstraße und den nördlichen Teil des Neumarkts mit angrenzender Fortführung in Richtung Bismarckstraße erfolgt eine Festsetzung mit der Zweckbestimmung »verkehrsberuhigter Bereich«. Für die Untermauerstraße und den südlichen Teil des Neumarkts erfolgt eine Festsetzung mit der Zweckbestimmung »Fußgängerbereich«. Auch der geplante Vorplatz des neuen Rathauses wird als Fußgängerbereich festgesetzt, um ihn ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer vorzuhalten und als öffentlichen Platz auszugestalten und zu qualifizieren. Durch die dezidierte Festsetzung der Verkehrsflächen werden sowohl die erforderlichen Verkehrsbewegungen des motorisierten Verkehrs (Erreichbarkeit der geplanten Tiefgarage) ermöglicht und gleichermaßen eine möglichst fußgängerfreundliche und standortgerechte Ausgestaltung der Verkehrsflächen sichergestellt.

### **5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **5.7.1. Ökologische Baubegleitung**

Zur Prävention artenschutzrechtlicher Konflikte ist bei Abriss-, Bau- und Sanierungsarbeiten eine ökologische Baubegleitung einzurichten.

#### **Begründung**

Unter Bezugnahme auf die durchgeführten Artenschutzprüfungen wurden Bauzeitenbeschränkungen zum Schutz der Artengruppen Vogel und Fledermaus (diese zusätzlich differenziert in Überwinterungs- und Wochenstubdenphase) empfohlen, die sich jedoch zum Teil entgegenstehen (siehe dazu ÖKOPLAN 2019). Eine Umsetzung des Vorhabens ohne mögliche artenschutzrechtliche Konflikte wäre demnach nur im Monat Oktober möglich, was aufgrund der vorgesehenen Abriss-, Bau- und Sanierungsarbeiten nicht realisierbar erscheint. Vorsorglich wird daher eine ökologische Baubegleitung festgesetzt, die ungeachtet der genannten Bauzeitenbeschränkungen dafür Sorge zu leisten hat, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Weitere Ausführungen zum Thema Artenschutz finden sich in Kapitel 8.4.

## 5.8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die in nachfolgender Tabelle fett gedruckten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung (erf.  $R'_{w,ges}$ ) der gesamten Außenfläche der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel ( $L_a$ )	Erforderliches Schalldämm-Maß der Außenfläche	
		Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume (erf. $R'_{w,ges}$ )	Büroräume und Praxisräume (erf. $R'_{w,ges}$ )
I	55 dB(A)	≥ 30 dB	≥ 30 dB
II	56-60 dB(A)	≥ 30 dB	≥ 30 dB
III	61-65 dB(A)	≥ 35 dB	≥ 30 dB
<b>IV</b>	<b>66-70 dB(A)</b>	≥ 40 dB	<b>≥ 35 dB</b>
<b>V</b>	<b>71-75 dB(A)</b>	<b>≥ 45 dB</b>	≥ 40 dB
VI	76-80 dB(A)	≥ 50 dB	≥ 45 dB
VII	> 80 dB(A)	Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Situation festzulegen.	≥ 50 dB

In Aufenthaltsräumen, die dem Nachtschlaf dienen (Kinderzimmer, Schlafzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Nachtschlaf dienen (z.B. Wohnzimmer, Büroräume, Praxisräume), gelten bezogen auf die in der Tabelle aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der gesamten Außenhülle um 5 dB(A) geringere Anforderungen.

Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn z.B. auf Grund der vorliegenden Abstände, der Gebäudeausrichtung und/oder einer Abschirmwirkung gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen

ergeben. Die abweichenden Anforderungen können dabei im Sinne der DIN 4109-1 auch in Einzelschritten (dB-scharf) berücksichtigt werden.

### **Begründung**

Unter Berücksichtigung der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, damit das in Rede stehende Vorhaben ohne ein Auslösen schallimmissionsschutzrechtlicher Konflikte realisiert werden kann. Hintergrund ist die vorhabenbedingte Überschreitung der geltenden Schallricht- bzw. Orientierungswerte nach TA Lärm bzw. DIN 18005 im Nachtzeitraum (vgl. Kapitel 8.5).



## 6. Gestalterische Festsetzungen

### 6.1. Ziele der gestalterischen Festsetzungen

Aufgrund der Lage und angestrebten Nutzung als zentraler Verwaltungsstandort in einem repräsentativen Rathausneubau soll im Planungsbereich eine hochwertige Gestaltqualität sichergestellt werden. Vor diesem Hintergrund werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die sich u.a. mit der Ausgestaltung des Daches und der Zulässigkeit von Werbeanlage befassen.

### 6.2. Dachform

Als zulässige Dachformen für das MK1 werden Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° und Pultdächer mit einer Neigung von 10° bis 20° festgesetzt.

Als zulässige Dachformen für das MK2 werden Sattel- und Pultdächer festgesetzt.

#### **Begründung**

Das für das MK1 festgesetzte Flach- bzw. Pultdach gibt die im städtebaulichen Konzept beabsichtigte Dachform wieder und ermöglicht die Ausgestaltung eines Gründaches (s.u.). Im Bereich des MK2 sind sowohl Sattel- als auch Pultdächer zulässig. Diese Dachformen entsprechen der tatsächlichen Situation vor Ort und wurden zudem bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96 als zulässige Dachformen festgesetzt.

### 6.3. Gestaltung und Nutzung von Dachflächen

Die Dachflächen von baulichen Anlagen im MK1 sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen zu Gunsten der Errichtung von Photovoltaikanlagen und technischen Anlagen sind zulässig.

#### **Begründung**

Entsprechend der vorgenannten Ausführungen in dieser Begründung soll der beabsichtigte Baukörper des Rathauses mit einem möglichst flach geneigten Dach (Flach- oder Pultdach) ausgebildet werden. Unter Berücksichtigung dessen ist auch eine Dachbegrünung vorgesehen, die u.a. positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima zur Folge hat (z.B. Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Darüber hinaus können anfallendes Regenwasser gespeichert und Niederschlagsabflussspitzen reduziert werden, sodass eine zeitverzögerte Abgabe in die Kanalisation erfolgt. Neben den ökologischen Vorteilen bringt eine Dachbegrünung ebenso bautechnische Vorteile mit, so verlängert sie die Lebensdauer von Dächern (Schutzfunktion) und trägt zu einer besseren Wärmedämmung bei. Darüber hinaus soll auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach des neuen Baukörpers ermöglicht werden, sodass eine entsprechende Ausnahmeregelung festgesetzt wird, gleiches gilt für technische Anlagen.

## 6.4. Werbeanlagen

Da am neuen Verwaltungsstandort neben den öffentlichen Einrichtungen auch gewerbliche bzw. Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss vorgesehen sind, bedarf es Regelungen hinsichtlich der Art und des Umfangs von Werbeanlagen. Ziel der Festsetzungen zum Thema Werbeanlagen ist eine Gestaltung, die sich in das Straßen- und Stadtbild sowie in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Werbeanlagen sollten weder bauliche Anlagen noch das Straßen- und Stadtbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Eine Verunstaltung ergibt sich regelmäßig auch dann, wenn der Ausblick auf städtebaulich oder stadthistorisch bedeutsame Orte und Bauwerke verdeckt oder die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung von baulichen Anlagen gestört wird.

Um dies zu vermeiden, werden Regelungen formuliert, die sich mit horizontalen Werbeanlagen, Auslegern und Fensterwerbung befassen. Ziel dessen ist es, dass sich die gewerblichen bzw. Einzelhandelsnutzungen gegenüber der Hauptnutzung als Rathaus deutlich unterordnen. Anderenfalls würden beispielsweise vertikale Werbeanlagen über das Erdgeschoss hinaus aber auch Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und grellen Farben die jeweilige Nutzung zu sehr in den Fokus stellen und dem allgemeinen Gestaltungsanspruch am Standort widersprechen, sodass davon im Allgemeinen eher abgesehen bzw. einzelfallbezogen entschieden werden sollte. Die Regelungen gelten für den gesamten Geltungsbereich und schließen somit auch die Bestandsbebauung im südlichen Plangebiet mit ein. Hier gilt es, die denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten vor Ort besonders zu wahren und die denkmalgeschützte Bausubstanz zu schützen. Ziel der Festsetzungen ist es daher auch, das aus städtebaulicher Sicht erforderliche Mindestmaß zu regeln, aber durch die Zulässigkeit von Ausnahmen gleichzeitig dem Eigentümer Handlungsspielräume bei der Akquisition von Mietinteressenten zu eröffnen. Weitere Vorgaben können dann einzelfallbezogen mit dem jeweiligen Mieter vertraglich geregelt werden.

### 6.4.1. Horizontale Werbeanlagen

(1) Horizontale Werbeanlagen sind parallel zur Fassade anzubringen. Die Anordnung der horizontalen Werbeanlage muss auf die Gliederung der Fassade abgestimmt sein und darf die gliedernden Fassadenelemente nicht überdecken oder in ihrer gestalterischen Wirkung stören.

(2) Horizontale Werbeanlagen sind nur an straßenseitigen Fassaden oberhalb der Fenster bzw. Schaufenster des Erdgeschosses und unterhalb der Fensterunterkante (Brüstungslinie) des 1. Obergeschosses zulässig.

(3) Horizontale Werbeanlagen sind nur in Form von getrennten Einzelbuchstaben, zusammenhängenden Schriftzügen (Schreibschrift) und einzelnen Firmenlogos zulässig. Die horizontalen Werbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m, eine Länge von max. 5,0 m und eine Tiefe von max. 0,15 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist jeweils der Abstand zwischen den beiden am weitesten entfernt liegenden Außenkanten, die zu einer Werbeanlage gehören.

(4) Abweichungen von den Festsetzungen zu horizontalen Werbeanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

#### **6.4.2. Ausleger**

(1) Pro Betrieb und straßenseitiger Gebäudefassade darf maximal ein Ausleger angeordnet werden.

(2) Ausleger sind rechtwinklig zur Fassade anzubringen. Die schräge Anordnung oder die Anordnung an einer Gebäudeecke sind nicht zulässig. Die Anordnung muss auf die Gliederung der Fassade abgestimmt sein und darf gliedernde Fassadenelemente nicht überdecken oder in ihrer gestalterischen Wirkung stören.

(3) Ausleger sind nur an straßenseitigen Fassaden oberhalb der Fenster bzw. Schaufenster des Erdgeschosses und unterhalb der Fensterunterkante (Brüstungslinie) des 1. Obergeschosses zulässig.

(4) Die Größe des Auslegers (ohne Wandhalterung) darf folgende Höchstmaße nicht überschreiten:

1. Ansichtsfläche: max. 0,75 qm

2. Tiefe max. 0,15 m

(5) Abweichungen von den Festsetzungen zu Auslegern sind ausnahmsweise zulässig.

#### **6.4.3. Fensterwerbung (Beklebung)**

(1) Als Fensterwerbung gilt die Bedeckung (Beklebung) der Glasflächen von Fenstern, Schaufenstern und Türen mit Wörtern und bildhaften Zeichen zu Werbezwecken.

(2) Fensterwerbung ist nur im Erdgeschoss von Gebäuden zulässig.

(3) Die Fläche der Fensterwerbung darf je Glasfläche max. 40 % der Glasfläche betragen. Maßgeblich für die Ermittlung des bedeckten Glasanteiles ist das die Werbeschrift bzw. Firmenlogo umschreibende Rechteck.

(4) Abweichungen von den Festsetzungen zur Fensterwerbung sind ausnahmsweise zulässig.

## **7. Hinweise**

### **7.1. Artenschutz**

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Gehölzrodungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

### **7.2. Bodendenkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW)), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

### **7.3. Altlasten**

Der räumliche Geltungsbereich, z.T. ehemaliger Standort der Brauerei Schwelm, ist im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises als Verdachtsfläche mit der Kennzeichnung 47092088 eingetragen. Nach Vorgaben des Landes NRW zählen Brauereien zu Wirtschaftszweigen, für deren Altstandorte nach der typischen früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann. Im Vorfeld einer Wiederbebauung wird eine Gefährdungsabschätzung empfohlen.

### **7.4. Schallschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Innenstadtbereich von Schwelm befindet und auf Grund der umliegenden Nutzungen, z.B. Restaurants, mit Geräuscheinwirkungen, z.B. durch sich unterhaltende Personen auf der öffentlichen Verkehrsfläche, zu rechnen ist, die nicht den Regelungen der TA Lärm unterliegen aber dennoch als störend empfunden werden können.

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1. Erschließung

Die Erschließungssituation wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 fachgutachterlich betrachtet (vgl. BÜRO STADTVERKEHR, 2012) und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Nahbereich seinerzeit bestätigt. Aussagen zur Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes können durch die Ermittlung der sog. Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) des jeweiligen Knotenpunktes getroffen werden. Die Qualität des Verkehrsablaufs beschreibt die Leistungsfähigkeit des jeweiligen Knotenpunktes in den Stufen A (höchste Qualität) bis F (niedrigste Qualität), wobei die Stufe D im Allgemeinen als Zielvorgabe gilt. Da sich die beabsichtigte Planung seit der Erarbeitung des ersten Gutachtens im Jahr 2012 geändert hat, wurde eine Aktualisierung der Verkehrsbeurteilung vorgenommen (vgl. BÜRO STADTVERKEHR, 2019), die zeigt, dass das Verkehrsaufkommen des Planvorhabens am Knotenpunkt Bismarckstraße / Schulstraße nicht mehr aufgenommen werden kann. Der Knotenpunkt weist demnach zukünftig die QSV E auf, was unterhalb der allgemeinen Zielvorgabe (QSV D) liegt.

Damit das Vorhaben dennoch umgesetzt werden kann, wird empfohlen, den, derzeit mit „Rechts-vor-Links“-Vorfahrtsregelung versehenen, betroffenen Knotenpunkt in einen Knotenpunkt mit Vorfahrtsberechtigung der Bismarckstraße umzuwandeln, da so zukünftig eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Stufe E zu Stufe B erreicht werden kann (vgl. S. 30 f. des Gutachtens). Darüber hinaus wird als flankierende Maßnahme die Erarbeitung eines betrieblichen Mobilitätsmanagements für die städtische Verwaltung empfohlen, das zu einer allgemeinen Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beitragen könnte. Beide Maßnahmen sind im Rahmen weiterer Planungsschritte bzw. -konzeptionen zu berücksichtigen und können nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens geregelt werden. Zudem wurde kürzlich ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Innenstadt von Schwelm beschlossen, das sich mit dem innerstädtischen Verkehr befasst und entsprechende übergeordnete Maßnahmen empfiehlt (z.B. Verkehrs- und Parkraumkonzept), die auch das in Rede stehende Planvorhaben berücksichtigen. Die verkehrlichen Rahmenbedingungen sind daher auf übergeordneter Ebene im Rahmen einer Strategie für den gesamten Innenstadtbereich zu lösen und nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens.

### 8.2. Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung erfolgt eine Nutzung der entsprechenden Leitungen und Kanäle im angrenzenden Straßenraum. Positiv anzumerken ist die auf einem Teil des Daches beabsichtigte Photovoltaikanlage, die eine Nutzung von erneuerbarer Energie ermöglicht. Zudem wirkt sich die geplante Dachbegrünung positiv auf die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers aus, da dieses zunächst auf dem Dach gespeichert und zum Teil vor Ort verdunstet wird. Der verbleibende Anteil des Niederschlagswasser kann

sodann gedrosselt dem Kanalisationssystem zugeführt werden, sodass dieses nicht über Gebühr belastet wird.

### **8.3. Ausgleich von Eingriffen (Eingriffsregelung gemäß BNatSchG)**

Der betreffende Planungsbereich ist stark anthropogen überformt und wurde seinerzeit als Brauereigelände genutzt. Freiflächen ergeben sich durch den Brachfall des Geländes und teilweisen Rückbau von Baukörpern im nördlichen bzw. mittleren Teil des Planungsbereichs. Hier sind größtenteils versiegelte Flächen vorzufinden, zum Teil sind auch Bauschuttablagerungen vorhanden. Die vorzufindende Vegetation beschränkt sich auf eine ruderale Gehölzsukzession, zudem haben sich in Geländevertiefungen stellenweise Tümpel ausgebildet. Aufgrund der Lage, Ausstattung und insb. der bisherigen Nutzung des Geländes weist der Planungsbereich keine besondere ökologische Wertigkeit auf und wird dies auch nach Planumsetzung nicht tun. Vor diesem Hintergrund wird auf eine detaillierte Eingriffsregelung nach BNatSchG verzichtet.

### **8.4. Artenschutz**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag erarbeitet, der mögliche vorhabenbedingte Auswirkungen ermittelt und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen nach BNatSchG aufzeigt.

Hierzu erfolgte zunächst eine Ortsbegehung durch das beauftragte Fachgutachterbüro (vgl. GRÜNPLAN BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG, 2019), in deren Rahmen jedoch keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nachgewiesen wurden. Da es in einem Teilbereich des Planungsbereichs nicht zugängliche Unterkellerungen gibt, konnte ein Vorkommen planungsrelevanter Arten zum Zeitpunkt der Untersuchung jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde ferner untersucht, inwiefern bei der Realisierung der Planung Wirkfaktoren (bau-, betriebs- oder anlagebedingte Wirkungen) zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen können.

»Baubedingte Auswirkungen sind alle zeitlich begrenzten und mit der Baufeldfreimachung bzw. der Errichtung neuer Gebäude verbundenen Beeinträchtigungen. Die Arbeitsvorgänge können mit der Entwicklung von Lärm, Staub und Erschütterungen verbunden sein und damit zu Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten führen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind insbesondere die Licht- und Lärmauswirkungen durch die neue Nutzung. Die bestehenden Vorbelastungen sind dabei zu beachten.

Anlagebedingte Auswirkungen sind durch die dauerhafte Inanspruchnahme stellenweise noch unversiegelter Flächen bzw. die Nachnutzung bereits vorgeprägter und versiegelter Standorte im Rahmen der geplanten Bebauung zu erwarten.« (GRÜNPLAN BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG, 2019).

Entsprechende Auswirkungen ergeben sich unter Berücksichtigung der Betroffenheitsanalyse demnach ggf. für die Artengruppe der Vögel, was durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel allerdings vorsorglich vermieden werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

Im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse sind vor Durchführung etwaiger Arbeiten gesonderte fachgutachterliche Untersuchungen durchzuführen, um negative Auswirkungen auszuschließen.

In Bezug auf die Artengruppe Amphibien/Reptilien können negative Auswirkungen in Folge der Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

In der Zusammenschau sind artenschutzrechtliche Konflikte für die Artengruppen Vögel und Amphibien/Reptilien auszuschließen, nicht jedoch für die Artengruppe Fledermäuse.

Unter Berücksichtigung dessen wurde eine weitere Artenschutzprüfung durchgeführt (vgl. ÖKOPLAN, 2019). Diese stellte die vorhandenen baulichen Anlagen in den Fokus der Betrachtung und kam zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet insbesondere für Fledermäuse eine Geeignetheit als Wochenstube aufweist, eine Funktion als Winterquartier sei ebenfalls denkbar. Vor diesem Hintergrund werden Bauzeitenbeschränkungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse sowie eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Da sich die Bauzeitenbeschränkungen der Artengruppen zum Teil entgegenstehen, wird der ökologischen Baubegleitung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine höhere Priorität beigemessen. Diese kann einzelfallbezogen entscheiden, wann Abriss-, Bau- und Sanierungsmaßnahmen ohne ein Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände möglich sind, sodass sie als vorbeugende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend festgesetzt wird (vgl. Kapitel 5.7).

## **8.5. Schallschutz**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde auch ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (vgl. IAL LANGENHAGEN BUCHHOLZ, 2019), welches die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung sowie die schalltechnischen Rahmenbedingungen der Umgebung auf das Vorhaben untersucht. Zur Ermittlung der relevanten Schallbelastungen wurden zunächst Immissionspunkte festgelegt (acht im Plangebiet sowie jeweils zwei an Schulstraße und Neumarkt) und die erforderlichen Nutzungskategorien im Umfeld (Kerngebiet und Mischgebiet) identifiziert.

Im Hinblick auf die schalltechnischen Belastungen des Vorhabens auf die Umgebung wurde der mögliche Einfluss des vorhabenbedingten Gewerbe- und Verkehrslärms untersucht, wobei sich die gewerblichen Schallbelastungen aus Anlieferung und Tiefgaragennutzung ergeben. Die geplante Anlieferung löst demnach im Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) kein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen aus. Die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte (IRW) der Technischen Anleitung (TA) Lärm werden an allen Immissionspunkten eingehal-

ten. Im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ergeben sich hingegen an zwei Immissionspunkten innerhalb des Plangebietes (P 1, P 2) sowie am nächstgelegenen Wohnhaus (S12) deutliche Überschreitungen, sodass Anlieferungen im Nachtzeitraum aus Sicht des Schallschutzes nicht realisierbar sind (siehe dazu auch die Ausführungen auf S. 36 des Gutachtens). In Bezug auf die geplante Tiefgarage ergeben sich für den Tageszeitraum ebenfalls keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte, auch diesbezüglich werden die IRW entsprechend eingehalten. Für den Nachtzeitraum ergibt sich hingegen für einen Immissionspunkt innerhalb des Plangebietes eine Überschreitung des geltenden IRW, sodass im Bereich des betroffenen Immissionsortes keine Wohnungen angeordnet werden sollten, was in der derzeitigen Entwurfsplanung jedoch auch nicht vorgesehen ist (siehe dazu Kapitel 4). Es ist darauf hinzuweisen, dass die IRW an den anderen Immissionspunkten gerade so eingehalten werden, sodass die Nutzung der Tiefgarage aus fachgutachterlicher Sicht dennoch auch durch die benachbarten Wohn- und Geschäftshäuser eingeschränkt wird.

Hinsichtlich des vorhabenbedingten Verkehrslärms zeigt sich, dass die heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« an den umliegenden Immissionspunkten bereits im Bestand durch den vorhandenen Straßenverkehrslärm überschritten werden. Im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser an der Schulstraße ergibt sich durch die geplante Nutzung dabei im Tageszeitraum eine Zunahme des Verkehrslärmpegels um rd. 3 dB(A), was jedoch unter Berücksichtigung der Unterschreitung der Gesamtlärbetrachtung um mindestens 4 dB(A) nicht die Anforderlichkeit für Schallschutzmaßnahmen an den vorhandenen Wohnhäusern auslöst. In Bezug auf den Nachtzeitraum kommt es im Bereich der Schulstraße zu einer Zunahme des Verkehrslärmpegels um rd. 2 dB(A), die als noch nicht maßgeblich eingestuft wird. Unter erneuter Berücksichtigung der Gesamtlärbetrachtung kommt es diesbezüglich jedoch zu einer Überschreitung des zulässigen Wertes, sodass im Ergebnis eine Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen empfohlen wird.

Hinsichtlich des Einflusses der Schallbelastungen des Umfelds auf das geplante Vorhaben wurde der Verkehrslärm untersucht. Demnach löst der Verkehrslärm des Umfeldes im Plangebiet im Tageszeitraum nicht die Anforderlichkeit für Schallschutzmaßnahmen aus, die geltenden SOW der DIN 18005 werden in den festgesetzten Kerngebieten eingehalten. Bezogen auf den Nachtzeitraum stellt sich der Sachverhalt anders dar, da der Verkehrslärm des Umfeldes negativen Einfluss auf die in Ausnahmefällen zulässigen Wohnnutzungen im westlichen Plangebiet hat, sodass für diesen Bereich Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Im Ergebnis werden die geltenden Richt- bzw. Orientierungswerte im Tageszeitraum an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten, Überschreitungen im Nachtzeitraum lösen jedoch trotzdem ein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen aus. Hinsichtlich Art und Umfang der zu ergreifenden Schallschutzmaßnahmen verweist der Gutachter zunächst auf die Lage des Vorhabenstandortes inmitten der Schwelmer Innenstadt mit entsprechend dichter Umfeldbebauung, sodass aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Schallschutzwand) für das betreffende Vorhaben nicht in Frage kommen. Zur Wahrung der immis-



sionsschutzrechtlichen Belange werden daher passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die Lärmpegelbereiche bzw. Schalldämmmaße und Nutzungseinschränkungen umfassen (vgl. Kapitel 9.4 des Gutachtens). Diese werden im aufzustellenden Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich festgesetzt (siehe dazu Kapitel 5), sodass das geplante Vorhaben im Ergebnis keine schallschutztechnischen Konflikte auslöst.

## 8.6. Umweltbelange

Die Bewertung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft erfolgt gemäß §§ 2 Abs. 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung, die im Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung verschriftlicht ist. Weitere Umweltbelange werden zusätzlich im Rahmen von Fachgutachten untersucht. Die Gutachten sind nachfolgend zusammengefasst und fließen in die o.g. Umweltprüfung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans mit ein.

## 8.7. Realisierung

### 8.7.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### 8.7.2. Kosten und Finanzierung

Sämtliche mit der Umsetzung dieser Planmaßnahme verbundene Kosten werden durch die Stadt Schwelm getragen.

## 8.8. Städtebauliche Kennwerte

	Flächengröße	Flächenanteil
<b>Plangebiet insgesamt:</b>	<b>rd. 9.400 qm</b>	<b>100 %</b>
davon		
• <b>Kerngebiet, davon</b>	<b>rd. 4.420 qm</b>	<b>rd. 47 %</b>
<i>überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>rd. 4.420 qm</i>	<i>rd. 100 %</i>
• <b>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung</b>	<b>rd. 4.986 qm</b>	<b>rd. 53 %</b>

Differenzen rundungsbedingt.

## 9. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

GRÜNPLAN BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG (2019): Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 103 „Rathaus – Neue Mitte“. Dortmund.

INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK UND SCHALL-IMMISSIONSSCHUTZ (2019): Geräusch-Immissionsschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 103 „Rathaus – Neue Mitte« der Stadt Schwelm. Dortmund.

BÜRO STADTVERKEHR (2019): Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2012 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Rathaus – Neue Mitte“ in Schwelm. Hilden.

ÖKOPLAN (2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 103 „Rathaus – Neue Mitte“ in Schwelm. Hattingen.