



**STADT
SCHWELM**

**Zusammenfassende Erklärung
(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)
zum
Bebauungsplan Nr. 103
»Rathaus – Neue Mitte«**

Stand: Juli 2020

Bearbeitung von:



postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner

Arndtstraße 37
D-44135 Dortmund
Fon +49 231 47 73 48.60
info@post-welters.de

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung	3
3. Städtebauliche Planungsziele	3
4. Verfahrensablauf	4
5. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan	4
5.1 Bebauungsplan und dessen Begründung	4
6. Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse im Bebauungsplanverfahren	5
6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	5
6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	5
6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	5
6.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	6
7. Planauswahl hinsichtlich anderweitiger in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten	8

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 »Rathaus – Neue Mitte« liegt in der Innenstadt von Schwelm 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 Teile der angrenzenden Verkehrsflächen Schulstraße, Untermauerstraße und Neumarkt Bestandteil des Planungsbereiches.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rund 9.400 qm und 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.

2. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung

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 wurde. Dieser löst nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 96 ab und ersetzt es.

3. Städtebauliche Planungsziele

Der zentrale Baustein des städtebaulichen Konzepts ist die Errichtung eines maximal fünfgeschossigen Baukörpers (zuzüglich eines Untergeschosses) mit Flach- bzw. Pultdach, der zukünftig die Funktion des städtischen Rathauses erfüllt und neben den beabsichtigten Verwaltungseinrichtungen und dem Bürgerbüro auch Flächen für Gewerbe und Einzelhandel vorhält. 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 Baukörper für das Rathaus wird in der nördlichen Hälfte des Planungsbereiches errichtet und erhält einen großzügigen Vorplatz, der südlich an das Gebäude angrenzt. 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 zweite Baustein des städtebaulichen Konzepts befasst sich mit der bestehenden Bebauung im Plangebiet. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude. Das westlich gelegene, ehemalige Fabrikgebäude (»Kesselhaus«), wird zukünftig saniert und nachgenutzt. Das östlich gelegene Verwaltungsgebäude, das 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. Die vorhandenen Verkehrsflächen an den westlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen werden beibehalten und entsprechend planungsrechtlich abgesichert.

Zusammenfassend verfolgt die städtebauliche Planung folgende Ziele:

- 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. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 02.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für das in Rede stehende Bauleitplanverfahren gefasst. Der Bebauungsplan wurde im Standardverfahren gemäß § 8 BauGB aufgestellt. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Umwelt wurden gemäß §§ 2 Abs. 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und bewertet. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht als separatem Teil B der Begründung dokumentiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden parallel vom 01.04.2019 bis einschließlich 12.04.2019 durchgeführt. Innerhalb des Auslegungszeitraumes hatten die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich zum Vorhaben zu äußern.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27.01.2020 bis zum 28.02.2020. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Innerhalb des Auslegungszeitraumes hatten die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich zum Vorhaben zu äußern.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

5.1. Bebauungsplan und dessen Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 103 »Rathaus – Neue Mitte« trägt den relevanten Umweltbelangen in unterschiedlicher Form Rechnung. Dazu gehört in erster Linie die Wiedernutzung von größtenteils bereits versiegelten oder brachliegenden Flächen im Bereich der Innenstadt, die einen zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich verhindert. Außerdem sorgt die Festsetzung einer dauerhaften und flächendeckenden Begrünung der Dachflächen des geplanten Rathauses für einen positiven Einfluss auf das lokale Kleinklima (z.B. durch die Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Der Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus im Wesentlichen folgende umweltbezogene Festsetzungen:

- Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und insbesondere der überbaubaren Grundstücksfläche unter Zugrundelegung der besonderen Lage innerhalb der Innenstadt
- Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung zur Prävention artenschutzrechtlicher Konflikte bei Abriss-, Bau- und Sanierungsarbeiten
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit Schalldämm-Maßen zur Sicherstellung einer schallbezogenen Verträglichkeit des Vorhabens
- Gestalterische Festsetzung einer dauerhaften und flächendeckenden Begrünung der Dachflächen von baulichen Anlagen im MK1

- Sicherstellung des gestalterischen Einfügens in die Ortslage und die nähere Umgebung
- Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan (bspw. zu arten- und bodenschutzrechtlichen Belangen)

Im Rahmen der Umweltprüfung, die im Teil B der Begründung (Umweltbericht) dokumentiert ist, wurden die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes untersucht und bewertet. Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung umfasst dabei nicht nur das Plangebiet selbst, sondern auch die angrenzenden Bereiche.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch einschl. der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt, beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zur Verminderung von Umweltauswirkungen sowie zur Kompensation von vorhabenbedingten Eingriffen empfohlen.

Zudem wurden auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (diese Punkte teilweise in Teil A der Begründung), die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, die Darstellungen des Landschaftsplanes sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, die Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen sowie kumulative und Wechselwirkungen beschrieben.

Grundlage der Bewertung bilden Fachbeiträge, Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen sowie auch Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eingegangen sind.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben, wenn die im Umweltbericht empfohlenen und im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen entsprechend realisiert werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als gering bis mäßig einzustufen.

6. Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse im Bebauungsplanverfahren

6.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

6.2. Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

6.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.03.2019 unter Fristsetzung bis zum 12.04.2019. In diesem Rahmen gingen insgesamt 16 Stellungnahmen ein, die Stellungnahmen mit Anregungen werden nachfolgend aufgeführt.

Das Unternehmen PLEdoc GmbH, welches Versorgungsanlagen verwaltet, weist im Namen von genannten Versorgungsunternehmen darauf hin, dass eine Ausdehnung oder Erweite-

zung des Planungsbereichs immer einer erneuten Abstimmung bedarf. Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Gevelsberg führt aus, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planaufstellung bestehen, sofern im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt wird, dass kein großflächiger Einzelhandel mit einem für den zentralen Versorgungsbereich »Innenstadt Gevelsberg« relevanten Sortiment angesiedelt wird. Andernfalls wird um erneute Beteiligung und um eine gutachterlich belegte Darstellung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Gevelsberg gebeten. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die gewerblichen Flächen weisen einen Umfang auf, der die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ausschließt. Zudem wäre in einem solchen Fall vorab ein entsprechendes Fachgutachten vorzulegen, das die Verträglichkeit bestätigt.

Die LWL-Archäologie für Westfalen weist auf vermutete Bodendenkmäler im Plangebiet hin. Um über Art und Umfang der notwendigen archäologischen Beurteilung zu entscheiden, bittet die LWL-Archäologie für Westfalen um einen Ortstermin. Eine gemeinsame Abstimmung mit dem Träger fand statt. Der Stellungnahme wird insofern Rechnung getragen, als dass die Denkmalbelange im Zuge der Baumaßnahmen mit dem LWL vor Ort erörtert werden.

Die AVU Netz GmbH bittet um die Aufnahme eines Standortes für die Errichtung einer Trafostation für die Stromversorgung des geplanten Gebäudes im Bebauungsplan, ausgewiesen als Fläche für die öffentliche Stromversorgung. Darüber hinaus stellt die AVU dar, wie viele Liter Löschwasser aus dem Versorgungsnetz im Brandfall im Geltungsbereich zur Verfügung gestellt werden können. Die Stellungnahme wird berücksichtigt und eine entsprechende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Ennepe-Ruhr-Kreis merkt als Untere Bodenschutzbehörde an, dass die Fläche der ehemaligen Brauerei als Verdachtsfläche für Bodenbelastungen eingetragen ist, da aufgrund der früheren Grundstücksnutzung ein Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Unteren Immissionsschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises ist eine abschließende Stellungnahme zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung noch nicht möglich, da die auf die geänderte Sachlage überprüften und ggf. angepassten Gutachten (u.a. Immissionsschutz) aus dem Bebauungsplanverfahren Nr. 96 noch nicht vorliegen. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt, die überarbeiteten Gutachten wurden den Unterlagen für die öffentliche Auslegung beigelegt.

6.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Innerhalb des öffentlichen Auslegungszeitraumes vom 27.01.2020 bis zum 28.02.2020 hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich (erneut) zum Vorhaben zu äußern, dabei gingen insgesamt 21 Stellungnahmen ein, die Stellungnahmen mit Anregungen werden nachfolgend aufgeführt.

Die Verkehrsgesellschaft Ennepe-Ruhr mbH gibt den Hinweis, dass die in der Begründung erwähnten Buslinien, die an der Haltestelle »Schwelm Markt« verkehren, von der Verkehrsgesellschaft Ennepe-Ruhr mbH betrieben werden, und nicht von den Wuppertaler Stadtwerken. Außerdem solle die Linie E802 aus der Aufstellung herausgenommen werden, da es sich dabei um einen Einsatzwagen handelt, der darüber hinaus fahrplantechnisch der Linie 608 zugeordnet ist. Das betreffende Kapitel in der Begründung wird redaktionell angepasst und die besagte Linie herausgenommen.

Der Geologische Dienst NRW gibt den Hinweis, dass der nächste, bekannte Erdfall in ca. 200 m westlicher Richtung liegt. Änderungen für die Planung werden daraus nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die LWL-Archäologie für Westfalen hat einige Anmerkungen hinsichtlich der beiden im Plangebiet befindlichen Denkmäler »Fabrikgebäude Brauerei« und »Patrizierhaus«. Die Denkmä-

ler seien räumlich nicht exakt abgegrenzt und sollen unter Verwendung des entsprechenden Planzeichens 14.2 aus der Planzeichenverordnung nachrichtlich in die Planurkunde übernommen werden. Die Bezeichnung der Denkmäler solle ausschließlich nach deren Bezeichnung in der Denkmaleintragung erfolgen. Der zukünftige Umgang mit dem Denkmal »Fabrikgebäude Brauerei« solle in der Begründung zum Bebauungsplan eindeutig beschrieben werden mit dem Ziel des Erhalts der denkmalgeschützten Substanz. Bei Eingriffen in die denkmalwerte Substanz solle in den Hinweisen des Bebauungsplans ergänzt werden, dass bei (Teil-)Umbau oder (Teil-)Abriss der im Geltungsbereich liegenden Denkmäler die Untere Denkmalbehörde sowie die LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen frühzeitig zu beteiligen ist. Die LWL-Archäologie für Westfalen regt außerdem an, dass der Schriftzug der Brauerei auf der östlichen Seite zur Straße »Neumarkt« erhalten und in die Neuplanung integriert wird. Dazu solle der Schriftzug inkl. angrenzendem Pfeiler und/oder Mauer als erhaltenswerte Bausubstanz unter Verwendung des Planzeichens 14.1 aus der Planzeichenverordnung nachrichtlich in die Planurkunde übernommen werden. Der Übergang zwischen dem Rathausneubau und dem Denkmal »Fabrikgebäude Brauerei« wird kritisch gesehen. Eine Reduzierung des Neubaus in diesem Bereich auf drei Vollgeschosse wird empfohlen. Auf die Festsetzung, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen um max. 3,0 m durch technische Aufbauten untergeordneter Dimension überschritten werden darf, solle auf Empfehlung der LWL-Archäologie für Westfalen verzichtet werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird redaktionell angepasst, um die genannten Unstimmigkeiten bzw. Ungenauigkeiten aufzulösen. Die redaktionellen Ergänzungen in der Planurkunde werden ebenfalls zur Klarstellung des Sachverhalts berücksichtigt.

Die AVU Netz GmbH weist erneut darauf hin, dass für die Stromversorgung des geplanten und der bestehenden Gebäude die Errichtung einer Trafostation erforderlich ist. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Trafostation wird im Hinblick auf Umfang, Lage usw. im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert.

Die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Ennepe-Ruhr-Kreises bittet in ihrer Stellungnahme darum, Erdarbeiten im Rahmen der baulichen Umsetzung des Vorhabens fachgutachterlich begleiten zu lassen. Bei neuen Auffälligkeiten sollte die Situation erneut fachbehördlich bewertet werden. Außerdem bittet die UBB um erneute Beteiligung in den Baugenehmigungsverfahren. Die Stellungnahme wird berücksichtigt und die UBB im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens weiter beteiligt.

Die Untere Naturschutzbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises macht geltend, dass die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Da die genannten Maßnahmen bereits in den Unterlagen berücksichtigt wurden, bedarf es keiner Ergänzungen oder Änderungen.

Die Untere Wasserbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises weist darauf hin, dass bei einer Wiedernutzung der Brunnenanlagen der ehemaligen Brauerei ein neuer Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gestellt werden muss. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da in dem Bebauungsplan eine solche Nutzung nicht vorgesehen wird, ergeben sich aus der Stellungnahme keine Änderungen für die Planung.

Die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) des Ennepe-Ruhr-Kreises nimmt zu verschiedenen Sachverhalten des Lärmschutzes Stellung. Sollten an den fiktiven Immissionsorten P1 und P2 im OG1 tatsächlich schützenswerte Immissionsaufpunkte realisiert werden, wird auf die ggf. notwendige lärmtechnische Sanierung des gegenüberliegenden, bestehenden Parkhauses hingewiesen. Die Anlieferung des Rathauses und der gewerblichen Nutzungen wird seitens der Immissionsschutzbehörde im Nachtzeitraum unter den aktuellen Rahmenbedingungen ausgeschlossen, da dies zu Überschreitungen der Beurteilungspegel als auch der Spitzenschallpegel führen würde. Auch bei der geplanten Tiefgarage wird für den Nachtzeitraum an einem möglichen Immissionsort im Plangebiet eine Überschreitung prognostiziert, weshalb eine Nutzung der Tiefgarage unter den aktuellen Rahmenbedingungen auf die Tagzeit begrenzt werden müsste. Die UIB bittet zusätzlich darum, bei einer Überarbeitung des Geräuschgutachtens in Punkt 8.1.4 und 8.3.4 tabellarische Aufstellungen der Beurteilungs-

pegel für die Tag- und Nachtzeit zu ergänzen. Die Stellungnahme zu den einzelnen Punkten wird zur Kenntnis genommen. Eine Ergänzung des Gutachtens ist aufgrund des Verfahrensstands der Bauleitplanung nicht mehr vorgesehen, die Belange werden dem Bauherrn daher zur Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren übermittelt.

7. Planauswahl hinsichtlich anderweitiger in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen sowie die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl anzugeben.

Grundsätzliche anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht untersucht, da mit der Planung eine innerstädtische, untergenutzte Fläche einer zweckmäßigen Nutzung zugeführt wird und die Zentralisierung der Verwaltung durch den Neubau eines Rathauses an diesem Standort von der Stadtverwaltung selbst angestrebt wird. 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.

Unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Fragestellungen und Zielsetzungen haben sich ebenfalls keine Erkenntnisse ergeben, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 »Rathaus – Neue Mitte« sprechen.