

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 011/2010

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bebauungsplan Nr. 85 "Östlich Zamenhofweg"		
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 2 BauGB		
2. Beschluss gem. § 3 Abs. 1 BauGB		
3. Beschluss gem. § 4 Abs. 1 BauGB		
Datum	Geschäftszeichen	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl)
10.02.10	FB 5/6/Le	
Federführender Fachbereich:		Beteiligte Fachbereiche:
Fachbereich 5.1		
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	26.01.2010	Vorberatung
Hauptausschuss	04.03.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	18.03.2010	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Gem. § 2 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Östlich Zamenhofweg“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs.2 S. 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke (Stand 07.01.2010) Gemarkung Schwelm, Flur 21, Flurstücke: 454 teilw., 457 teilw., 540 teilw., 541 teilw., 581, 582, 583, 591, 592, 597, 598, 607, 608, 613, 614, 615 teilw., 616 teilw.

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

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beiliegenden Vorentwurfs und der dazugehörigen Entwurfsbegründung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf und die dazugehörige Entwurfsbegründung sind für die Dauer von zwei Wochen im Verwaltungsgebäude II, Moltkestraße 24, Fachbereich 5 Planung / Bauordnung, 1. Etage, öffentlich auszulegen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beiliegenden Vorentwurfs und der dazugehörigen Entwurfsbegründung die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. IS 2414), in der zurzeit gültigen Fassung durchzuführen.

Sachverhalt:

Antrag der Lebenshilfe

Mit undatiertem Schreiben, eingegangen bei der Stadt Schwelm am 02.04.2009, bittet der Kreisverband der Lebenshilfe Ennepe-Ruhr/Hagen e. V. um die Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westfalendamm“. Das Schreiben ist dieser Vorlage als Anlage 1, der zugehörige Lageplan als Anlage 2 beigelegt.

Zusammengefasst sind die Absichten der Lebenshilfe folgendermaßen darzustellen:

Nach dem Erwerb und der Renovierung des Hauses Hauptstraße 116 in Schwelm möchte die Lebenshilfe zur Refinanzierung des Vorhabens auf dem Grundstück betreute Wohnplätze für geistig behinderte Menschen errichten. Auf einem Teil der rückwärtig an der Hauptstraße 116 vorhandenen überbaubaren Fläche sollen in einem ersten Bauabschnitt zunächst 10-12 Apartments entstehen. Die verbliebene überbaubare Fläche wünscht sich die Lebenshilfe für ihre „künftigen Erweiterungspläne“ in südwestlicher Richtung verschoben. Die Vorstellungen der Lebenshilfe sind im Lageplan der Anlage 2 dargestellt. Sie widersprechen den derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westfalendamm“. Deshalb bittet die Lebenshilfe um eine entsprechende Bebauungsplanänderung.

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westfalendamm“

Die derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westfalendamm“ für das Grundstück Hauptstraße 116 sind in der Anlage 3 dargestellt. Sie lauten im einzelnen:

- Überbaubare Fläche 40x24m
- Reines Wohngebiet
- Zweigeschossige Bauweise
- Geschossflächenzahl 0,8
- Grundflächenzahl 0,4
- Satteldach
- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser bis 2 WE zulässig
- zu erhaltende Bäume

Die Festsetzungen gewährleisten, dass aus einer Nutzung der im Bebauungsplan vorhandenen überbaubaren Flächen keine unverhältnismäßigen zusätzlichen verkehrlichen Belastungen der Hauptstraße und des reinen Wohngebietes resultieren. Bei den außerdem auf dem Grundstück als zu erhaltend festgesetzten Bäumen handelt es sich um teilweise mehr als 100-jährige Exemplare der Arten Blutbuche, Kastanie, Ahorn und Eiche. Das Grundstück stellt sich als gestalteter Park eines großbürgerlichen bergischen Wohnhauses dar. Da dieser Park bis vor kurzer Zeit noch gärtnerisch gepflegt wurde, ist er in einem sehr guten Erhaltungszustand.

Stadtökologischer Fachbeitrag

Der von der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF) im Jahre 2005 für das Schwelmer Stadtgebiet erarbeitete Stadtökologische Fachbeitrag (STÖB) trifft eindeutige Aussagen zum Grundstück Hauptstraße 116.

Die Bestandskarte Biotop- und Artenschutz des STÖB definiert das Grundstück Hauptstraße 116 als „Fläche mit besonderem Reichtum an Gehölzstrukturen“.

Nach der Analysekarte Biotop- und Artenschutz des STÖB ist das Grundstück Hauptstraße 116 Kernbereich bzw. Hauptachse des Biotopverbundes im Siedlungsbereich.

Die Maßnahmenempfehlungen Biotop- und Artenschutz des STÖB nennen für das Grundstück Hauptstraße 116 „Erhalt und Aufwertung von Biotopverbundachsen im Siedlungsbereich“. Als Unterpunkt wird hier empfohlen: „Bei unvermeidlicher Inanspruchnahme von Flächen Erhalt vernetzender Biotopstrukturen wie z.B. linearer Gehölzbestände und Grünzüge ((Erhalt von Biotopverbundfunktionen).

Geänderter Antrag der Lebenshilfe

Nach den ursprünglichen Vorstellungen der Lebenshilfe sollte an der östlichen Grundstücksgrenze, im Bereich der oben beschriebenen geschützten Bäume, eine Zufahrt mit angrenzenden Stellplätzen errichtet werden. Die Errichtung der Zufahrt und die Verschiebung der überbaubaren Fläche hätte zur Folge, dass nahezu sämtliche zu erhaltenden Bäume des Grundstückes beseitigt würden.

Aus diesem Grund entwickelte die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe und deren beauftragtem Architektenbüro eine Bebauungsalternative, die die zu erwartenden Konflikte minimiert und die beteiligten Belange weitestgehend berücksichtigt. Die zeichnerische Darstellung dieser Alternative ist dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt. Durch die Abrückung der überbaubaren Fläche von den als zu schützend festgesetzten Bäumen können diese weitestgehend erhalten bleiben. Die Lebenshilfe verzichtet auf die geplante Stellplatzanlage und beschränkt die Zufahrt auf ein Mindestmaß (Feuerwehr und Anlieferungsverkehr). Nach den Plänen der Lebenshilfe sollen in dem veränderten Baufenster Apartments und Altenwohnungen für maximal 30 Personen errichtet werden, für die keine Stellplätze erforderlich sind.

Antrag des Dr. Gebhardt

Mit Schreiben vom 11.11.2009, das dieser Vorlage als Anlage 5 beigelegt ist, beantragt Herr Dr. Gebhardt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westfalendamm“. Nach dem Wegfall der geschützten Hängebuche bietet sich das Grundstück seiner Meinung nach für eine Einzelhausbebauung an. Herr Dr. Gebhardt argumentiert außerdem, dass auch auf den Nachbargrundstücken Bauabsichten verwirklicht wurden und sogar der Bebauungsplan geändert wurde. Herr Dr. Gebhardt zitiert hier die Bebauungsplanänderung im Bereich des Hauses Hauptstraße 110 (1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 11 „Westfalendamm“).

Vorgeschichte

- Bebauungsplan Nr.11 „Westfalendamm“ tritt im Jahre 1978 in Kraft. Er setzt entlang der Hauptstraße, im rückwärtigen Bereich der an der Straße orientierten Villenbebauung teilweise zusätzliche Baufenster fest. Diese Baufenster unterliegen der Beschränkung: Nur Einzelhäuser bis max. 2 WE.
- 1997 tritt die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westfalendamm“ in Kraft, die eine zusätzliche überbaubare Fläche, auf der Rückseite des Hauses Hauptstraße 110, am Zamenhofweg festsetzt.
- Im Jahre 2000 wird die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westfalendamm“ rechtskräftig. Diese Bebauungsplanänderung reduziert die auf der Rückseite des Hauses Hauptstraße 112 vorhandene überbaubare Fläche auf 1/3 und hebt die einschränkende Festsetzung „nur Einzelhäuser mit

max. 2 WE“ auf. Zusätzlich wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung die außerhalb des Baufensters vorhandene Hängebuche als zu erhaltend festgesetzt.

- Im Jahre 2006 wird das Verfahren zur 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westfalendamm“ betrieben. Ziel dieser Änderung ist die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für ein Einzelhaus mit 2 WE im rückwärtigen Bereich des Hauses Hauptstraße 112. Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 02.11.2006 entschieden, das Verfahren nicht weiterzubetreiben. Maßgeblich für diese Entscheidung war die im Bereich der geplanten Bebauung vorhandene geschützte Hängebuche.
- Im Jahre 2009 verschlechtert sich der Zustand der geschützten Hängebuche derart drastisch, dass sie beseitigt werden muss (Siehe Sitzungsvorlage der Verwaltung 206/2009)

Nach dem Wegfall der geschützten Hängebuche und deren Ersatzpflanzung an anderer Stelle auf dem Grundstück, kann aus Sicht der Verwaltung auf dem in Rede stehenden Grundstück eine zusätzliche überbaubare Fläche festgesetzt werden. Argumente hierfür sind einerseits die Zentrumsnähe des Grundstückes und die hier mögliche Nachverdichtung, sowie die Tatsache, dass die verkehrliche Erschließung sich über den Zamenhofweg als relativ unproblematisch darstellt.

Weiteres Vorgehen

Zur Ermöglichung der Bauabsichten der Lebenshilfe und des Herrn Dr. Gebhardt sollen die Festsetzungen in der oben beschriebenen Weise angepasst werden. Der hierfür erforderliche Bebauungsplan Nr. 85 „Östlich Zamenhofweg“ umfasst die Flurstücke) Gemarkung Schwelm, Flur 21, Flurstücke: 454 teilw., 457 teilw., 540 teilw., 541 teilw., 581, 582, 583, 591, 592, 597, 598, 607, 608, 613, 614, 615 teilw., 616 teilw.

Der Bebauungsplan behandelt damit jeweils die rückwärtigen Grundstücke der Häuser Hauptstraße 112, 114, 116.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Östlich Zamenhofweg“ ist in der Anlage 6 dargestellt.

Umsetzung der Ziele der Lokalen Agenda 21 Schwelm

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 das Leitbild der Lokalen Agenda 21 Schwelm beschlossen. Die Verwaltung hat das Planvorhaben zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 7 beigefügt. Es ist beabsichtigt, das Planvorhaben bis zum Satzungsbeschluss weiterhin zu den einzelnen Verfahrensschritten zu überprüfen.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe