

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 171/2010

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

Bebauungsplan Nr. 86 "Wohngebiet Winterberg"
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Datum 16.08.10	Geschäftszeichen FB 5/6 So	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 1. Lageplan 2. Rahmenplan 3. Konzeptbegründung, 33 Seiten 4. Formular zur LA21, 3 Seiten
Federführender Fachbereich: Fachbereich 5 / 6 Bürgerservice		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	08.09.2010	Vorberatung
Hauptausschuss	16.09.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	30.09.2010	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1.

Gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Wohngebiet Winterberg“ beschlossen.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke (Stand 28.07.2010) Gemarkung Schwelm, Flur 24: Nr. 45, 48, 53, 54, 119, 123, 126 - 129, 152 - 154, 192, 193, 199, 203 teilw., 227 - 230, 263 - 265, 307 - 310.

Flur 25: Nr. 753, 755 - 757, 789, 790 teilw., 791 - 795, 806 teilw..

Flur 32: Nr. 276, 277.

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

2.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des vom Rat der Stadt Schwelm in der Sitzung am 18.06.2009 beschlossenen Rahmenplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB durchzuführen. Der Rahmenplan und die dazugehörige Entwurfsbegründung sind für die Dauer von zwei Wochen im Verwaltungsgebäude II, Moltkestraße 24, Fachbereich 5/6 Bürgerservice (Planung), 1. Etage, öffentlich auszulegen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

3.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des vom Rat der Stadt Schwelm in der Sitzung am 18.06.2009 beschlossenen Rahmenplanes 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 zum Bebauungsplan Nr. 86 „Wohngebiet Winterberg“ durchzuführen.

Zu beteiligen sind folgende Behörden:

- Wupperverband
- Bezirksregierung Arnsberg Dezernat 54 (Umweltverwaltung)
- Geologischer Dienst NRW
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Schwelm (AGU)
- EN-Kreisverwaltung (Bauen, Umwelt, Vermessung und Kataster)
- Landesbetrieb Straßenbau NRW
- Bezirksregierung Arnsberg Dezernat 22 (Kampfmittelbeseitigung)
- Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe
- Forstamt
- Regionalverband Ruhr Regionalentwicklung (RVR)

Sachverhalt:

1. Anlass und Ziel

Die Stadt Schwelm beabsichtigt auf Grundlage des 2009 erstellten Rahmenplanes („Neues Wohnquartier Winterberg“), den Bereich Winterberg am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt (Lageplan siehe Anlage 1) als Wohnbaufläche zu entwickeln. Das Entwurfskonzept (Anlage 2) und der Erläuterungsbericht (Anlage 3) des Rahmenplanes ist dem Rat der Stadt Schwelm in der Sitzung am 18.06.2009 (SV 097/2009) vorgestellt und beraten worden.

Die Beratungen zum Rahmenplan ergaben geänderte Zielsetzungen, die in gleicher Sitzung beschlossen wurden. Die geänderten Zielsetzungen wurden wie folgt formuliert:

- Eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau (Mietwohnungsbau) wird nicht vorgesehen.
- Die vorgesehene Bebauung mit Stadtvillen wird am Gebietsrand, mit entsprechendem Abstand zur Winterberger Straße angeordnet (vormals Standorte des Geschosswohnungsbaus).
- Nördlich hinter den Stadtvillen werden Flächen für Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen.
- Stärkere Berücksichtigung der individuellen Planung von Einfamilienhäusern in der ersten und dritten Bauphase.
- Die Verwaltung soll prüfen, mit welchen Maßnahmen die Ansiedlung von Familien mit Kindern im „Wohngebiet Winterberg“ gefördert werden kann.

Die v.g. Zielsetzungen sollen in dem vorliegenden Rahmenplan eingebracht bzw. als Plangrundlage dem daraus zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 86 „Wohngebiet Winterberg“ zugrundegelegt werden.

Das erklärte Ziel der Stadt Schwelm ist es, auf Grundlage des Rahmenplanes, ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität zu schaffen. Es zeichnet sich vor allem durch seine Nähe zu den angrenzenden Freiräumen (Wald- und Landwirtschaftsflächen) aus und befindet sich dennoch in Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktureinrichtungen. Mit der Entwicklung dieser Fläche ist es möglich, große Teile des prognostizierten

Wohnbauflächenbedarfes der Stadt Schwelm (ca.10.1 ha bis 2015 spätestens 2025) abzudecken.

Da sich der Bedarf von Wohneigentum an hochwertig entwickelten Wohnformen (maßvolle Verdichtung) abzeichnet, soll das Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Winterberg“ entsprechend den Arbeitsergebnissen des Rahmenplanes überwiegend durch Einfamilienhausbebauung und in Teilen durch die Bebauung mit Stadtvillen (Bereich Winterberger Straße) entwickelt bzw. geprägt werden.

Diese Entwicklung wird auch nachhaltig u.a. durch Untersuchungsergebnisse im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes gestützt. In dieser Konsequenz werden relativ kurzfristig neue Wohnbauflächen benötigt, damit Bauwillige nicht in andere Kommunen abwandern.

Des weiteren wurde in verschiedenen Veranstaltungen zum Stadtentwicklungskonzept festgestellt, dass generationsübergreifende Wohnformen gefragt seien, jedoch ein entsprechendes Angebot fehle. Diese und andere Entwicklungen (Ansiedlung junger Familien, demographischer Wandel, seniorenrecht Wohnen, Singlehaushalte) sind auch in die Überlegungen des Rahmenplanes eingegangen und sollen im weiteren Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden.

Die zu entwickelnde Fläche stellt sich derzeit als Grünland dar, das nach ersten Erkenntnissen in der ökologischen Wertigkeit als eher gering einzustufen ist und sich daher für eine Wohnbaunutzung anbietet.

In dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwelm wird die Fläche des Bebauungsplangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Für die Realisierung der geplanten Nutzung ist insofern die Änderung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung (befindet sich im Verfahren) wurde die Nutzungsänderung der v.g. Fläche jedoch schon berücksichtigt und dieser Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der neue FNP hat derzeit den Verfahrensstand gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs.1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) erreicht. Während der Beteiligung sind zu dem Änderungsbereich „Winterberg“ keine Anregungen eingegangen.

Des weiteren sind die im angestrebten B-Planverfahren gemäß BauGB zu prüfenden Auswirkungen auf die Umwelt in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht wird dann Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes sein.

Für die geplante Siedlungsrandbebauung (Arrondierungsfläche) besteht bereits seit 1995 eine landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung.

Im einzelnen werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Sicherung und Entwicklung von Baugrundstücken mit hoher Wohnqualität,
- Schaffung von Flächen für individuelles und ökologisches Bauen,

- Gebäudegestaltung zugunsten der Sonnenenergienutzung,
- variable, vielfältige Grundstücksgrößen,
- Verschiedenartigkeit an Bauformen,
- Nutzung bestehender Infrastrukturen,
- gesteuerte Regenwassernutzung (Entlastung der Schwelme),
- Schaffung hoher Aufenthaltsqualitäten (auch für Kinder und Jugendliche),
- Durchgrünung des Plangebietes mit Anbindung an Spazier- und Wanderwege,
- Aufwertung der Ortseingangssituation (Winterberger Straße),
- Waldabstandsbereich landschaftsplanerisch definieren,
- Gestaltung der Übergangsbereiche von der Siedlungsfläche zum Ortsrand (Anbindung an den Naherholungsraum, Freiraumvernetzung),
- Ausgleichsflächen innerhalb des B-Planes berücksichtigen.

2. Lage, Größe und Abgrenzung

Die Fläche des Bebauungsplangebietes „Wohngebiet Winterberg“ (Bebauungsplan Nr. 86) liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Schwelm, östlich der Frankfurter Straße (L 527) und nördlich der Winterberger Straße (B 483).

Der angrenzende Kreuzungsbereich (Kreisverkehr) lässt randlich die Ursprungsbebauung des alten Ortskern Winterberg (Hofanlagen, Fachwerkhäuser, großzügige Grundstücke) erkennen.

Die ca. 7.5 ha große Fläche liegt auf einem Nordhang in einer Höhenlage die trotz bewegter Topographie einen guten Ausblick über die Stadt nach Norden gewährt. Nordwestlich geht der Hang in die Talmulde der Schwelme über.

Der Geltungsbereich des neu zu erstellenden Bebauungsplanes Nr. 86 „Wohngebiet Winterberg“ wird nördlich durch die Bebauung der Frankfurter Straße und durch Grünland und Waldflächen (Martfelder Wald) begrenzt, östlich durch Waldflächen des Martfelder Waldes, südlich durch den Verlauf der Winterberger Straße und westlich durch die Frankfurter Straße.

3. Weiteres Verfahren

Es ist vorgesehen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB dient der Feststellung des Umfang bzw. Detaillierungsgrades des anzufertigenden Umweltberichtes.

4. Kosten

Alle anfallenden Kosten, die mit diesem Bebauungsplan im Zusammenhang stehen (Planungskosten, Planung und Erschließung (u.a. Entwässerungsplan), Ordnungsmaßnahmen, Vermessung, etc.), müssen noch weitergehend überprüft und ermittelt werden. Erste Kalkulationen hierzu sind im Rahmen der Erstellung des Rahmenplanes vorgenommen worden.

Die reinen städtebaulichen Planungskosten (städtebauliche Phase) sind hiernach mit ca. 70.000 € zu veranschlagen.

Folgende Kostenblöcke sind hierzu zu benennen:

- Vermessungsleistungen,
- Baugrunduntersuchung,
- Lärmschutzgutachten,
- Umweltbericht,
- Prüfung Artenschutz = ca. 40.000 €

- Grundleistungen Bebauungsplan = ca. 30.000 €

Reine städtebauliche Planungskosten = ca. 70.000 €

Zum Zeitpunkt der Erschließungsphase kommt der Kostenblock

- Erschließungs- und Entwässerungsplanung mit = ca. 80.000 €

noch hinzu.

Die in dem Rahmenplan kalkulierten Gesamtkosten belaufen sich in der Summe auf ca. 4.316.500 €, wobei der Aufwand für die Entwässerungsplanung noch konkreter ermittelt werden sollte. Die einzelnen Phasen und Kostenblöcke können dem Erläuterungsbericht des Rahmenplanes (Seite 32) entnommen werden.

Die v.g. Gesamtkosten stehen einem gemittelten Nettobaulandpreis von 7.700.000,- € (38.500 qm x 200 €) für das zu veräußernde Grundstück gegenüber (mind. 6.930.000,- € max. 9.625.000,- €).

Die Ansätze zur Finanzierung des Projektes sind im Etat für 2010 mit 62.100,- € und für die Folgejahre mit jeweils 44.100,- € veranschlagt worden.

U.U. bedarf es noch einer Korrektur, falls sich noch die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachten herausstellen sollte.

5. 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 4 beigefügt. Es ist beabsichtigt, das Planvorhaben bis zum Satzungsbeschluss weiterhin zu den einzelnen Verfahrensschritten zu überprüfen.

6. Berücksichtigung des Stadtökologischen Fachbeitrages (STÖB)

Der Stadtökologische Fachbeitrag definiert den Planbereich als Grünland. Für das Plangebiet selbst liegen keine Maßnahmenempfehlungen vor.

Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Voß