

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 004/2011**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>Bebauungsplan Nr. 89 "Theodor-Heuss-Straße"</b>		
<b>Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)</b>		
Datum <b>23.02.11</b>	Geschäftszeichen <b>FB 5/6 So</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 1 Übersichtsplan (1)</b> <b>Anlage 2 Entwurfsbegründung (6)</b> <b>Anlage 3 Prüfbogen Lokale Agenda (3)</b>
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 5 / 6 Bürgerservice</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	15.03.2011	Vorberatung
Hauptausschuss	24.03.2011	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	31.03.2011	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

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. 89 „Theodor-Heuss-Straße“ beschlossen.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke ;

Gemarkung Schwelm, Flur 3, Flurstücke 367, 368, 370, 393, 395, 409 teilw., 423, 432 – 436, 450 – 455, 460 – 463, 466, 467, 473 – 478, 485 – 503, 508, 512 – 545, 562, 563, 570 teilw.

Gemarkung Schwelm, Flur 5, Flurstück 243 teilw. (Stand 17.12.2010)

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

**Sachverhalt:**

**1. Anlass und Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 89 „Theodor-Heuss-Straße“ umfasst in seinem Geltungsbereich ein Gebiet, das schon Anfang der 60er Jahre zu einem Großteil durch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau bebaut wurde.

Es handelt sich bei dem neuen Geltungsbereich um einen Teilabschnitt des alten B-Planes Nr. 3 „Neuloh“ (Ursprungsplan von 1962) der neu überplant wird, da die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuloh“ nicht mehr gegeben ist.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches (Nr. 3 „Neuloh ca. 26.6ha ) und um überschaubare Planbereiche zu erlangen, hat die Verwaltung sich entschlossen den gesamten B-Planbereich Nr. 3 „Neuloh“ in 5 Einzelpläne, jeweils auf der Grundlage von § 30 (3) Baugesetzbuch (BauGB) zu unterteilen und neu aufzustellen.

Ziel dieser neu zu erstellenden Bebauungspläne ist es, Teilbereiche des alten B-Planes Nr. 3 „Neuloh“ erneut aufzunehmen und die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 (3) in Verbindung mit § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) festzusetzen.

Darüber hinaus sollen die gewachsenen Strukturen durch Beschränkungen bzw. Ausschluss bestimmter Nutzungen planungsrechtlich gesichert und eine nicht gewollte städtebauliche Entwicklung eingeschränkt werden.

Aufgrund der teilweise großzügigen Grundstückszuschnitte kann davon ausgegangen werden, dass Grundstückseigentümer mit dem Anliegen an die Stadt herantreten diese Flächen nachträglich durch An-, Um- und Neubauten zu nutzen.

Bauvorhaben die sich jedoch in der sog. zweiten Reihe hinter der bestehenden Bebauung entwickeln sollen, begründen erfahrungsgemäß bodenrechtliche Spannungen, da sie über eine Vielzahl nicht abgestimmter privater Zuwegungen verfügen und damit Beeinträchtigungen der rückwärtigen Ruhe- und Erholungszonen mit sich bringen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen sollen außerdem geeignete Festsetzungen für den Einzelhandel, Handwerksbetriebe und Vergnügungsstätten gefunden werden.

Im einzelnen werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

Schaffung von Rechtssicherheit

Ausschluss bestimmter Nutzungen

Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen

Schutz der Ruhe- und Erholungszonen

## **2. Geplante Festsetzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Theodor-Heuss-Straße“ ist nach § 30 Abs. 3 BauGB ein einfacher Bebauungsplan. Ein einfacher Bebauungsplan liegt nach BauGB dann vor, wenn keine abschließenden Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

Die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen richtet sich in diesem Fall neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 89 „Theodor-Heuss-Straße“ setzt aufgrund der vorhandenen Nutzung als Art der baulichen Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) fest. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen, zulässig sind hier Wohngebäude.

„Zur Vermeidung von weiteren Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen ist es geplant, die gemäss § 34 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe auszuschließen.“

Eine entsprechende Versorgung des Wohngebietes ist über die Festsetzungen des benachbarten rechtskräftigen B-Plans Nr. 2 „Loh“ möglich. Der setzt einen Teilbereich als ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest, um eine Ansiedlung von Nahversorgungsfunktionen zu ermöglichen.

Für den im Kapitel 1 beschriebenen Konflikt des sog. „Bauens in zweiter Reihe“ bietet das BauGB keine geeignete Festsetzung, um ihn im einfachen B-Plan gem. § 30 Abs. 3 BauGB auszuschließen. Jedoch ist die Verwaltung der Ansicht, dass die entsprechend in der Begründung formulierte Zielsetzung und die festgesetzte Anwendung des § 34 BauGB diesen Konflikt mindern wird.

Die Festsetzungen des alten B-Planes Nr. 3 „Neuloh“ („Gemeinbedarfsfläche“ u. Grünfläche) werden in den neuen B-Plan übernommen.

Für das Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen sollen aufgrund des hohen Anteils an bestehenden Gebäudestrukturen keine weiteren Festsetzungen erfolgen.

Die Zulässigkeit eines Vorhaben orientiert sich diesbezüglich wie o.g. nach § 34 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich in die „Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Eine ausführliche Begründung (Anlage 2), ein Lageplan (Anlage 1) und das Prüfergebnis Lokale Agenda (Anlage 3) können den beigefügten Anlagen entnommen werden.

### **3. 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. Es ist beabsichtigt, das Planvorhaben bis zum Satzungsbeschluss weiterhin zu den einzelnen Verfahrensschritten zu überprüfen.

### **4. Berücksichtigung des Stadtökologischen Fachbeitrages (STÖB)**

Der Stadtökologische Fachbeitrag definiert den Bereich als Siedlungsfläche.

Der Bürgermeister  
gez. Stobbe