



Entwurfsbegründung

Bebauungsplan Nr. 88 "Eugenstraße"

Stand: 09.02.11

VORENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung
2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes
3. Geplante Festsetzungen
4. Ökologische Belange
5. Ver- und Entsorgung
6. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler –
7. Altlasten
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Finanzierung / Kosten

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 88 „Eugenstraße“ umfasst in seinem Geltungsbereich ein Gebiet, das schon Anfang der 60er Jahre überwiegend durch Einzel- und vereinzelt durch Mehrfamilienhäuser bebaut wurde.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Bebauungsstruktur im Bereich des B-Planes ist überwiegend als „Reines Wohngebiet“ nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu qualifizieren, wobei sich der äußerste süd-westliche Abschnitt (Eugenstraße/Linderhauser Straße) durch zwei gewerblich genutzte Baukörper bedingt als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO darstellt.

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.

Ziel des neu zu erstellenden Bebauungsplanes ist es, einen Teilbereich des alten B-Planes Nr. 3 „Neuloh“ erneut aufzunehmen und die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäss § 34 Baugesetzbuch (BauGB) 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.

Grundsätzlich sind Bauvorhaben auf Grundstücken, die sich innerhalb einer bestehenden Bebauungsstruktur entwickeln sollen und erschlossen sind, gemäß § 34 BauGB zu beurteilen und zulässig.

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 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 in dem Bereich des „Reinen Wohngebietes“ auszuschließen.

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

Um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen im Plangebiet, wie die Verdrängung gewachsener Strukturen zu vermeiden und um die städtebaulichen Ziele zu sichern, werden Vergnügungsstätten in dem Bereich des „Mischgebietes“ (Eugenstraße/Linderhauser Straße), die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig wären, mittels textlicher Festsetzungen ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist weiterhin an anderen Stellen im Stadtgebiet möglich.

Des Weiteren soll auch die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandel im Bereich der „Mischgebietsfläche“ (MI) ausgeschlossen werden.

Der Rat der Stadt Schwelm hat am 25.10.2007 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit dem Ziel die Stärkung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrum zu sichern und dezentrale Einzelhandelsentwicklungen zu beschränken beschlossen.

Im einzelnen werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung von Rechtssicherheit
- Ausschluss bestimmter Nutzungen
- Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen
- Schutz der Ruhe- und Erholungszonen

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

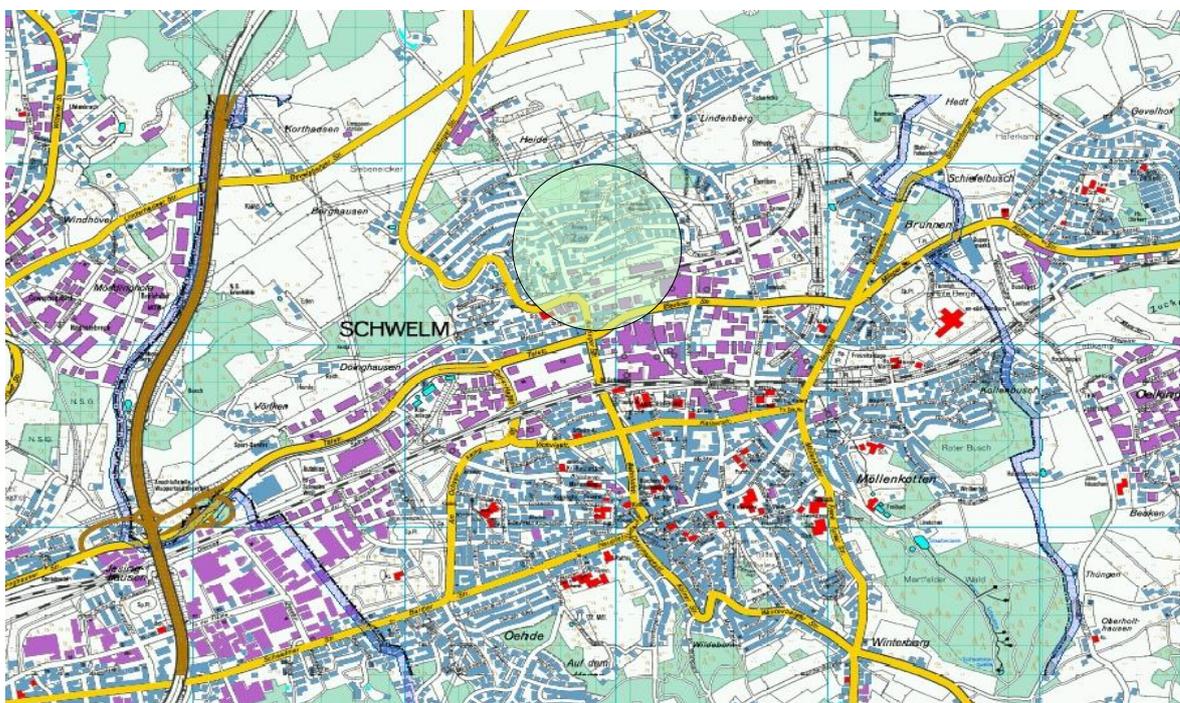
Der Geltungsbereich des neu zu erstellenden B-Planes Nr. 88 „Eugenstraße“ wird nördlich durch die Ottostraße, östlich durch die Reihenhausbebauung und den Bolzplatz Eugenstraße, südlich durch Flächen der Kleingartenanlage und Flächen des ehem. „Güterbahnhof-Loh“ und westlich durch die Linderhauser Straße begrenzt.

Die genauen Grenzen des Plangebietes setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,8ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Schwelm, Flur 2, Flurstücke 523, 524, 561, 562, 693 teilw.

Gemarkung Schwelm, Flur 4, Flurstücke 6, 8 –10, 12 – 16, 18 – 32, 41 –47, 50 – 53, 131, 133, 134, 137, 190, 194, 200, 288 – 290, 292, 307 – 316, 320, 401, 419 – 422, 425, 427 – 429, 432, 433, 442, 450, 484, 485 teilw., 488 – 493, 495, 496, 562, 607, 613, 617, 631, 632. (Stand 17.12.2010)



Lage im Stadtgebiet (o.M.)

3. Geplante Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Eugenstraße“ ist gemäß § 30 Abs. 2 BauGB ein einfacher Bebauungsplan. Ein einfacher Bebauungsplan liegt gemäß BauGB dann vor, wenn er keine abschließenden Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich diesbezüglich nach § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung/ gesicherte Erschließung).

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Eugenstraße“ setzt aufgrund der vorhandenen Nutzung als Art der baulichen Nutzung für den überwiegenden Teil ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) und für den äußeren süd-westliche Abschnitt (Eugenstraße/Linderhauser Straße) ein „Mischgebiet“ gemäß § 6 BaunVO fest.

„Reine Wohngebiete“ dienen dem Wohnen, zulässig sind hier Wohngebäude. „Mischgebiete“ dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung:

„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 in dem Bereich des „Reinen Wohngebietes“ auszuschließen.“ Bauvorhaben die sich in der sog. zweiten Reihe hinter der bestehenden Bebauung entwickeln sollen, werden ausgeschlossen. Sie begründen erfahrungsgemäß bodenrechtliche Spannungen, da sie über eine Vielzahl nicht abgestimmter privater Zuwegungen verfügen und damit Beeinträchtigungen der rückwärtigen Ruhe- und Erholungszone mit sich bringen.

Um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen im Plangebiet, wie die Verdrängung gewachsener Strukturen zu vermeiden und um die städtebaulichen Ziele zu sichern, werden Vergnügungsstätten in dem Bereich des „Mischgebietes“ (Eugenstraße/Linderhauser Straße), die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig wären, mittels textlicher Festsetzungen ausgeschlossen.

Des Weiteren soll auch die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandel im Bereich des „Mischgebietes“ (MI) der gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO möglich wäre, ausgeschlossen werden.

Der Rat der Stadt Schwelm hat am 25.10.2007 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit dem Ziel die Stärkung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrum zu sichern und dezentrale Einzelhandelsentwicklungen zu beschränken beschlossen. Dieser Zielsetzung soll mit dem Ausschluss entsprochen werden.

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 Vorhabens 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.“

4. Ökologische Belange

Aufgrund der derzeitigen Rechtslage (B-Plan Nr.3 Neuloh) werden Bauvorhaben zur Zeit gemäss § 34 BauGB beurteilt.

Die zu erwartenden Bauvorhaben gehen nicht über das Maß der nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungsmöglichkeit hinaus. Insofern sind entsprechende Festsetzungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird mit Gas, Strom und Wasser von den vorhandenen Versorgungsleitungen der AVU versorgt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird über die vorhandene Kanalisation sichergestellt. Müllentsorgung erfolgt durch die Stadt Schwelm.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege - Bodendenkmäler –

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Eugenstraße“ befinden sich keine Boden- und Baudenkmäler, so dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Hinweis:

„Sollten im Plangebiet jedoch bei Eingriffen 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, ist unverzüglich die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Stadt Schwelm, Tel.: 02336/801-246) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt

für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe (Tel.:02761/93750; Fax: 02761/2466) dies anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).“

7. Altlasten

Aufgrund der Darstellungen der Übersichtskarte „Kriegsaltlasten“ (Bezirksregierung Arnsberg - Kampfmittelbeseitigung –) ist daraufhin zuweisen, dass auf Teilen des Bebauungsplangebietes mit Kampfmitteln (aus Artilleriebeschuss) zu rechnen ist.

„Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der „Kampfmittelräumdienst“ zu verständigen.“

Im Geltungsbereich ist aufgrund vergangener gewerblicher Nutzungen auf Grundstücksflächen mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Die einzelnen Verdachtsflächen werden durch Planzeichen gekennzeichnet. Ihre Darstellung beruht auf einem durch das ehem. Umweltreferat der Stadt Schwelm geführten Kataster, das auf Grundlage einer Bestandsaufnahme ehemaliger Produktions- und Gewerbebetriebe erstellt wurde. Da es sich bei den hier aufgeführten Flächen lediglich um Verdachtsflächen handelt, sind im Einzelfall im Rahmen des Bauantragsverfahrens vom Bauherrn entsprechende Nachweise zu Bodenuntersuchungen zu erbringen.

„Für diese Bereiche ist festzuhalten, dass bei jeglichen Eingriffen in den Boden/Untergrund und bei Nutzungsänderungen zu höherwertigeren/sensibleren Nutzungsformen durch den Antragsteller der Nachweis der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erbringen ist. In der Regel geschieht der Nachweis durch Erstellung einer Gefährdungsabschätzung, in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde bzw. der Bezirksregierung Arnsberg (Umweltverwaltung).“

Die hier geschilderte Vorgehensweise wird durch den gemeinsamen Runderlass der MSV, MBW u. MURL vom 15.05.1992 ermöglicht, indem sie unter Ziffer 2.3.2.1 ausdrücklich vorgesehen ist. Auch der Nachfolgeerlass, der als Mustererlass der ARGE-Bau existiert sieht diese Vorgehensweise vor.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planabsichten sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich

9. Finanzierung / Kosten

Kosten entstehen der Stadt Schwelm durch diese Planung nicht.

Schwelm,
Im Auftrag

(Solle)