

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 045/2011

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bebauungsplan Nr. 92 "Drosselstraße"		
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch		
Datum 22.02.11	Geschäftszeichen FB5/6/Sch	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 38 "Lohmannsgasse" Anlage 2 Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 92 "Drosselstraße" Anlage 3 Formblatt zu Lokalen Agenda, 3 Seiten
Federführender Fachbereich: Fachbereich 5 / 6 Bürgerservice		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:

1. Gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Von der Umweltprüfung gem. § 2 (5) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 21 BauGB, der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstücke 153 – 155, 162, 849, 1037, 1039 tlw. und 1049. Der genaue Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7) BauGB.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. In der Versammlung soll über Ziele und Zwecke der Planung informiert werden. Der Öffentlichkeit soll Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Aufgrund des demographischen Wandels und der sinkenden SchülerInnenzahl wird der Standort der Pestalozzi-Schule an der Lohmannsgasse nach Ablauf des Schuljahres 2010/2011 aufgegeben und in das Gebäude der ehem. Hauptschule-Ost (Ländchenweg 8) verlagert werden. Im Bereich des Schulgebäudes kommt als Nachfolgenutzung, die Möglichkeit zur Wohnbebauung bzw. für die Ansiedlung kleinerer nicht störender Gewerbebetriebe in Betracht. Die Fläche des Parkplatzes an der Drosselstrasse soll optional ebenso in eine Nutzungskonzeption eingebunden werden.

In Teilbereichen der in Frage stehenden Grundstücke besteht der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 „Lohmannsgasse“ (Anlage 1), der im nördlichen Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festsetzt, die zur Mischgebietsfläche geändert werden sollte. Diese Fläche sollte aus städtebaulichen Gründen um das Grundstück des süd-westlich gelegenen vorhandenen Gebäudes erweitert werden. In Anlehnung an die nähere Umgebung wird daher die Festsetzung eines Mischgebietes für diesen Bereich empfohlen. Aus städtebaulichen Gründen ist es ebenso sinnvoll, dieses Plangebiet mit dem erweiterten Geltungsbereich entlang der Drosselstraße komplett zu überplanen.

Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ (Anlage 2) neu aufgestellt werden.

Damit nur geringfügig zusätzlicher Verkehr im Altstadtbereich entsteht, soll die Erschließung des Grundstückes „Pestalozzi-Schule“ möglichst über die Drosselstraße erfolgen, ggf. über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Grundstücke entlang der Drosselstrasse werden ebenfalls in Anlehnung an die nähere Umgebung als Mischgebiet festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird aufgrund der dort vorhandenen Gebäudehöhen und der vorherrschenden Topographie auf höchstens III Vollgeschosse festgesetzt. Die genauen Gebietsabgrenzungen sowie die geplanten Festsetzungen können dem beigefügten Vorentwurf entnommen werden. Eine detaillierte Entwurfsbegründung wird zum nächsten Verfahrensschritt öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erarbeitet.

Verfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, setzt eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 5 650 m²) fest und dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Außerdem besteht keine UVP-Pflicht. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan (der FNP stellt für den Bereich der Pestalozzi-Schule eine Gemeinbedarfsfläche dar) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist

erfüllt. Entsprechend wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Weg der Berichtigung angepasst.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 38 „Lohmannsgasse“ wird, sobald der Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ rechtskräftig geworden ist, unwirksam.

Lage im Stadtgebiet

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ wird westlich durch die Lohmannsgasse, östlich durch die Drosselstraße, südlich durch den Westfalendamm und nördlich durch die angrenzende Bebauung begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8 700 m².

Kosten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung einer Geräuschimmissionsprognose zwingend erforderlich. Eine konkrete Kosteneinschätzung hierfür liegt der Verwaltung aktuell noch nicht vor. Die Notwendigkeit von weiteren externen Untersuchungen wird zum jetzigen Planungsstand nicht gesehen.

Die städt. Grundstücke sollen durch eine öffentliche Auslobung angeboten werden. Neben der Höhe des Kaufpreises soll auch die Nutzungskonzeption für die Veräußerung von Bedeutung sein. Die Fläche des Parkplatzes an der Drosselstrasse soll optional in die Nutzungskonzeption eingebunden werden. Somit sind Verkaufserlöse in ihrer Höhe aktuell nicht einschätzbar.

Ergänzend zum Bebauungsplan wird die Verwaltung einen städtebaulichen Vertrag mit dem/den Käufern der städt. Grundstücke anstreben, der auch Detailregelungen zur Kostenübernahme enthalten soll.

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 (1) BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 3 beigefügt.

Stadtökologischer Fachbeitrag

Der Stadtökologische Fachbeitrag ordnet den Bereich des Bebauungsplanes Drosselstraße den Siedlungsbereich mit überwiegend geringer ökologischer Wertigkeit zu. In dieser Hinsicht sind durch das geplante Projekt keine Konflikte zu erwarten.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe

