



## Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 85 "Östlich Zamenhofweg"

Stand: Mai 2011

## **Inhalt**

### **1. Grundlagen der Planung**

- 1.1   Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung
- 1.2   Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.3   Planverfahren
- 1.4   Planungsvorgaben
  - 1.4.1   Raumordnung und Landesplanung
  - 1.4.2   Bauleitplanung
- 1.5   Vorhandene Nutzung / Umfeld

### **2. Städtebauliche Planung**

- 2.1   Festsetzungen
  - 2.1.1   Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1.2   Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise
  - 2.1.3   Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf
- 2.2   Sonstiges

### **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

- 3.1   Verkehr
  - 3.1.1   MIV
  - 3.1.2   ÖPNV
  - 3.1.3   Fußläufige Erschließung
  - 3.1.4   Ruhender Verkehr
- 3.2   Ver- und Entsorgung

### **4. Umweltbelange**

- 4.1   Vorbemerkungen
- 4.2   Eingriffs- Ausgleichsregelung

### **5. Bodenordnende Maßnahmen**

### **6. Kosten für die Stadt Schwelm**

## 1. Grundlagen der Planung

### 1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Östlich Zamenhofweg“ ist der Wunsch der Lebenshilfe e.V., südlich der an der Hauptstraße 116 befindlichen Verwaltung ein Wohnheim zu errichten. Hier soll eine Appartement-Hausgemeinschaft im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus für Menschen mit geistiger und körperlicher Behinderung im ambulanten betreuten Wohnen entstehen. In etwa 10 Wohneinheiten (Einzel- und Doppelappartements) sollen hier etwa 15 Menschen mit geistiger Behinderung leben. Eine Betreuung findet ambulant statt, wobei die Bewohner möglichst selbstständig ihren Tagesablauf gestalten. In Schwelm besteht ein Mangel an solchem geeigneten Wohnraum für geistig behinderte Menschen.

Ein weiterer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch eines Grundstückseigentümers am Zamenhofweg nach einer zusätzlichen überbaubaren Fläche zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend seiner Zielsetzung auf die neu zu ordnende Freifläche beschränkt.

Demnach ist der Bebauungsplan östlich und südlich durch den Fußweg zwischen Westfalendamm und Hauptstraße, nördlich durch die vorhandene Bebauung an der Hauptstraße und westlich durch den Zamenhofweg begrenzt. Er 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. Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB). Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 6.625 qm.

### 1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 85 „Östlich Zamenhofweg“ wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da

1. der Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient,
2. die zulässige bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt (hier: 800 qm),
3. der Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient und
4. keine UVP-Pflichtigkeit besteht sowie europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

Von der Umweltprüfung nach §2 (5) BauGB, vom Umweltbericht nach §2a BauGB, der Angabe nach §3 (2) S.2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 (4) BauGB wird abgesehen; §4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Verfahrensstand:

§ 3.2 und §4.2 BauGB

### 1.4 Planungsvorgaben

#### 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) „Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen“ vom 17.07.2001 in der Fassung vom 31.03.2005 stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des §1 (4) BauGB ist gewährleistet.

#### 1.4.2 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Das bedeutet, dass die geplanten Festlegungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht abweichen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert bereits der seit dem 06.10.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Westfalendamm“. Dieser setzt im Geltungsbereich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz und der Zweckbestimmung Bolzplatz fest.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 11 „Westfalendamm“ wird mit Satzungsbeschluss des neuen Bebauungsplanes Nr. 85 „Östlich Zamenhofweg“ innerhalb dessen Geltungsbereich ersetzt.

#### 1.5 Vorhandene Nutzung / Umfeld

Das Plangebiet befindet sich direkt westlich der engeren Innenstadt Schwelms. Hier grenzt in nur 150 m Entfernung die Kreisverwaltung an. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Schwelmer Innenstadt mit Versorgungseinrichtungen und dichterem Bebauung mit gemischter Nutzung hin zu einer im wesentlichen durch Wohnen geprägtes Umfeld.

Im direkten Umfeld schließen sich im Nord-Westen und Süden Flächen für den Gemeinbedarf an, zum einen ein Kindergarten, sowie zum anderen ein Wohnheim für geistig Behinderte und Altenwohnungen.

Westlich grenzen Wohnbereiche an. Östlich und nordöstlich befinden sich Wohngebiete unterschiedlicher Dichte (Mehrfamilienhäuser / Doppelhäuser / freistehende Einfamilienhäuser).

## **2. Städtebauliche Planung**

### 2.1 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 85 „Östlich Zamenhofweg“ trifft folgende Festsetzungen:

#### 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) S.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 u. §§16-20 BauNVO)

Im Bereich des Bebauungsplanes werden zwei reine Wohngebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des bestehenden Ortsbildes begrenzt.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. Die Festsetzung dieser Werte ermöglicht flächensparendes Bauen, um eine große Fläche für die Grünfläche zu bewahren. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 (1) BauNVO werden nicht überschritten.

Auf die Festsetzung einer Dachform wird verzichtet, da im Umfeld keine einheitliche und bedeutende städtebauliche Prägung vorliegt.

#### 2.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche /Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. §22-23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen gem. §23 (3) BauNVO begrenzt.

Für eine Festsetzung der Bauweise besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

### 2.1.3 Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§9 (1) Nr. 8 BauGB)

Um den Mangel an Wohnraum für geistig behinderte Menschen in Schwelm zu decken, wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mindestens 70 Prozent der Geschossfläche für Wohnungen für geistig behinderte Menschen zu verwenden ist. Hierdurch werden insbesondere die Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnissen behinderter Menschen berücksichtigt (§1 (6) Nr.1-2 BauGB). Der Planungsleitsatz gemäß §1 (26) Nr. 2, sozial stabile Bevölkerungsstrukturen anzustreben, bleibt ebenfalls gewahrt, da es sich bei dem Gebiet nur um einen Teil eines größeren Bebauungszusammenhanges mit Wohnbauflächen ohne ähnliche Festsetzungen handelt (auch bei Berücksichtigung der südlich angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf).

Baulich-strukturell kommt der besondere Wohnbedarf geistig behinderter Menschen dadurch zum Ausdruck, dass barrierefrei gestaltete Apartments mit begrenzter Wohnfläche (40-45 qm) und Gemeinschaftsräumen erforderlich sind, die darüber hinaus auch den Grundsätzen und Einschränkungen des sozialen Wohnungsbaus genügen müssen.

Zur dauerhaften Sicherstellung des Wohnraumangebotes für geistig behinderte Menschen wird festgesetzt, dass diese Wohnungen barrierefrei gestaltet werden und über Gemeinschaftsflächen verfügen müssen.

## 2.2 Sonstiges

Eintragungen des Denkmalschutzes – denkmalgeschützte Gebäude oder Naturdenkmäler – liegen im Plangebiet nicht vor (§9 (6) BauGB).

Im Bebauungsplan wird durch einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodendenkmälern hingewiesen.

## **3. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### 3.1 Verkehr

#### 3.1.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird durch die Wohnstraße „Zamenhofweg“ und durch die Grundstückszufahrten der Häuser Hauptstraße 114 und 116 erschlossen. Der Zamenhofweg ist eine nur 100 m lange Sackgasse und als 5,0 m breite Mischverkehrsfläche ausgebaut. Durch das Vorhaben kommt es in geringfügigem Maß zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des Zamenhofweges. Die Bewohner selbst nutzen keine Pkw, jedoch ist mit regelmäßigem Verkehr durch Besucher und Betreuer sowie Mitarbeitern der Verwaltung zu rechnen (insgesamt voraussichtlich weniger als 20 Fahrten/Tag). Dieser zusätzliche Verkehr, der nicht über dem eines gewöhnlichen Wohnbauvorhabens liegt, kann über den Zamenhofweg abgewickelt werden und führt nicht zu einer mehr als geringfügigen Lärmbelastung der Anwohner.

#### 3.1.2 ÖPNV

Die Haltestelle „Schwelm Kreishaus“ ist etwa 300 m Fußweg vom Plangebiet entfernt. Hier verkehren die Linien SB 37, 567, 588, 608, 564, 580, 569, d.h. nahezu alle in Schwelm verkehrenden Buslinien. So sind das gesamte Schwelmer Stadtgebiet (insbesondere auch der Bahnhof) und mehrere Nachbargemeinden (Wuppertal, Ennepetal, Gevelsberg, Breckerfeld, Sprockhövel, Hattingen, Bochum) ohne Umstieg zu erreichen.

#### 3.1.3 Fußläufige Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl aus südlicher Richtung über den Fußweg zur Lessingstraße und Westfalendamm zu erreichen als auch in Richtung Norden in Richtung Zamenhofweg. Letztere Anbindung ist von besonderer Bedeutung, da so eine fußläufige Anbindung an die

Schwelmer Innenstadt besteht (Fußweg etwa 400 m). Diese zentrale Lage ist von besonderer Bedeutung, da die Bewohner so Geschäfte und Einrichtungen selbstständig zu Fuß erreichen können.

#### 3.1.4 Ruhender Verkehr

Die Festsetzungen des Bebauungsplans kann in Zukunft zu einem erhöhten Stellplatzbedarf führen. Dieser soll jedoch vollständig auf Privatgrundstücken gedeckt werden.

#### 3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über vorhandene Versorgungsleitungen der AVU mit Strom, Gas und Wasser versorgt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen städtischen Kanal im Zamenhofweg und in der Hauptstraße eingeleitet.

### **4. Umweltbelange**

#### 4.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan Nr. 85 „Östlich Zamenhofweg“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung § 2 (5) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 (2) S.2 BauGB und die zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB nicht erforderlich; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

#### 4.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 11 „Westfalendamm“ setzt bereits in seinem Geltungsbereich Wohnbauflächen fest. Der neue Bebauungsplan Nr. 85 „Östlich Zamenhofweg“ behält die Festsetzung in geänderter Form. Damit kann auch der ehemals geplante und durch den Bebauungsplan Nr. 11 sanktionierte Eingriff mit dem Eingriff verglichen und aufgerechnet werden, den der Bebauungsplan Nr. 85 „Östlich Zamenhofweg“ verursachen wird.

Eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsregelung muss aus diesem Grunde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt werden. Das Nichterfordernis des Ausgleiches legt der § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Fall fest, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **5. Bodenordnende Maßnahmen**

nicht erforderlich

### **6. Kosten für die Stadt Schwelm**

keine

Schwelm, 26 Mai 2011

Im Auftrag

Egbert Lethmate