



Entwurfsbegründung

Bebauungsplan Nr. 35 "Verlängerte Kurfürstenstraße" (Aufhebung)

Stand: 08.09.2010

VORENTWURF

Aufhebung gemäß §1(8) Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Inhalt

1. Lage und Bestand
 - 1.1. Rahmenbedingungen/Eckdaten
 - 1.2. Derzeitige Nutzung
 - 1.3. Darstellung im Flächennutzungsplan
2. Anlass und Ziel der Aufhebung
3. Inhalt und Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2. Verkehr
 - 3.3. Ver- und Entsorgung
 - 3.4. Umweltprüfung
 - 3.5. Altlasten
4. Kosten für die Stadt Schwelm

1. Lage und Bestand

1.1 Rahmenbedingungen/Eckdaten

Mit der allgemein zunehmenden Motorisierung der 60er und Anfang der 70er Jahre stieg auch der Bedarf an öffentlichem Parkraum für Personenkraftwagen. Zur Lösung dieser Stellplatzproblematik ist östlich der verlängerten Kurfürstenstraße, wie es auch der damals gültige Generalverkehrsplan vorsah, eine öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt worden. Der für diesen Bereich aufgestellte Bebauungsplan (Nr. 35 „Kurfürstenstraße“) wurde vom Rat der Stadt Schwelm am 15.06.1972 als Satzung beschlossen und mit öffentlicher Bekanntmachung am 12.10.1973 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 35 „Kurfürstenstraße“ befindet sich in einem großräumigen durch Straßenrandbebauung gefassten Innenhofbereich, der nördlich durch die Kaiserstraße, östlich durch die Mittelstraße, südlich durch den Neumarkt und westlich durch die Gartenstraße begrenzt wird. Die umschriebene Gesamtfläche befindet sich in einem Mischgebiet. Für Teile des Innenhofbereiches gelten die Festsetzungen des B-Planes Nr. 35 „Kurfürstenstraße“. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 5.900 qm.

Zur besseren Erschließung der Fläche sollte seinerzeit die Kurfürstenstraße bis zum Neumarkt durchgeführt werden.

Als zukünftige Nutzung ist für den erschlossenen Grundstücksteil Wohnbebauung vorgesehen, die gemäß § 34 BauGB beurteilt wird und sich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung Einfügen muss.

1.2 Derzeitige Nutzung

Die im B-Plan befindlichen Grundstücke werden derzeit als Gartenland genutzt.

1.3 Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige FNP stellt den Planbereich als Mischgebietsfläche dar. Die geplante Entwicklung der Grundstücke (Mischgebiete dienen u.a. auch dem Wohnen) entspricht den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP).

2. Anlass und Ziel der Aufhebung,

Der seinerzeit angestrebte Nutzungszweck (Stellplätze für PKW) ist aus heutiger Sicht nicht mehr zutreffend. Der Bedarf an öffentlichen Parkplatzflächen im unmittelbaren Umfeld, aber auch im gesamten Innenstadtbereich, ist ausreichend abgedeckt.

Für Teile der als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzten Grundstücke gibt es Anfragen der Grundstückseigentümern diese baulich zu nutzen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des derzeit gültigen B-Planes (gem. § 31 BauGB) zugunsten der geplanten Nachnutzung (Wohnbebauung) ist nicht möglich, da die hierfür erforderlichen Befreiungstatbestände nicht vorliegen.

Die allgemeinen Voraussetzungen für Befreiungen zu B-Plänen sind unter § 31 Abs. 2 BauGB zu finden.

Weitergehende Erläuterungen siehe auch Ernst/Zinkhahn/Biehlenberg (Kommentar BauGB) § 31 Rd. Nr. 29.

„Der Befreiung sind dabei vom Gesetzgeber grundsätzlich Schranken gesetzt. Der § 31 Abs. 2 BauGB verlangt für alle Befreiungstatbestände der Nr. 1 bis 3, dass von den Festsetzungen des B-Planes nur abgewichen werden darf, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Mit diesem Erfordernis sowie mit den Beschränkungen auf bestimmte Befreiungstatbestände in den Nummern 1 bis

3 hat der Gesetzgeber von vornherein festgelegt, dass im Wege der Befreiung nur im Rahmen von bestimmten Korrekturen von den Festsetzungen eines B-Planes abgewichen werden kann, die nicht generell den Zielen und Zwecken des B-Plans und seinen Festsetzungen widersprechen“

Aufgrund dieser Zusammenhänge scheidet Abweichungen von Festsetzungen aus, die die Grundzüge der Planung berühren, vor allem jedoch die, die dem Gebietscharakter (Art der baulichen Nutzung) widersprechen.

Die Hauptnutzung bzw. die Grundzüge (Art der baulichen Nutzung) des B-Planes Nr. 35 „Kurfürstenstraße“ sind durch die Festsetzung „öffentliche PKW-Stellplätze“ festgelegt.

Eine Befreiung ist daher planungsrechtlich nicht möglich. Sollte jedoch eine Befreiung erteilt werden, kann dies zur Nichtigkeit des B-Planes führen.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Erhaltung des bestehenden B-Planes Nr. 35 „Kurfürstenstraße“ zur Erstellung von öffentlichen PKW-Stellplätzen nicht mehr notwendig.

Die zukünftige Nutzung der erschlossenen Grundstücke durch eine Wohnbebauung, entsprechen den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung (Förderung Innenstadtnaher Wohnbebauung bzw. Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Zur Sicherung dieser Flächen befürwortet die Verwaltung die Aufhebung des v.g. B-Planes.

Im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung und zur Wahrung öffentlicher und privater Belange ist es notwendig für die o.g. Nutzungsabsichten ein Aufhebungsverfahren einzuleiten, um hierdurch Baurecht zu schaffen.

Das Verfahren zur Aufhebung dieses Bebauungsplanes wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da sich durch die Aufhebung dieses B-Planes der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

3. Inhalt und Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach Aufhebung des B-Planes ist das Plangebiet entsprechend der Darstellung des derzeit gültigen FNP als Mischgebietsfläche zu betrachten, die gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist.

3.2 Verkehr

Die zukünftige verkehrliche Erschließung des aufzuhebenden Plangebietes erfolgt nach wie vor über die bestehende Sticherschließung (Verlängerte Kurfürstenstraße) südlich der Kaiserstraße.

3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über vorhandene Versorgungsleitungen der Aktiengesellschaft für Versorgungs-Unternehmen (AVU) mit Strom, Gas und Wasser versorgt.

Das anfallende Schmutzwasser im Bereich des Plangebietes wird in den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal (Kaiserstraße) abgeleitet.

3.4 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3.5 Altlasten

Die Stadt Schwelm führt ein Kataster der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht. In dem Bereich des B-Planes Nr. 35 „Kurfürstenstraße“ befindet sich ein Flurstück, das als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet wurde (Ifd. Nr. 1/109). Bei einer Nutzungsänderung zu sensibleren Nutzungsformen als der derzeitigen, sollten entsprechende Gefährdungsabschätzungen vorgenommen werden.

4. Kosten für die Stadt Schwelm

Kosten entstehen der Stadt Schwelm durch diese Planung nicht.

Schwelm, 25.08.2011

Im Auftrag

gez. Solle