

Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr.94 „Westlich Haßlinghauser Straße“, Schwelm

Stand 10.10.2011

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.94 „Westlich Haßlinghauser Straße“, an der Haßlinghauser Straße 9-13a ist der Kauf des Grundstückes durch den Investor und die Aufgabe der auf dem Grundstück stehenden Wohnzeilen aus der Nachkriegszeit. Auf dem Kaufgrundstück beabsichtigt der Investor eine Neubebauung mit ca. 5 Einfamilienhäusern und 8 Reihenhäusern für eine höhere Wohnqualität nach aktuellen Energiespar-Standards. Für diese geänderte Nutzung ist die Durchführung eines Bebauungsplanes gem. §13a BauGB im sog. vereinfachten Verfahren notwendig. Der Investor hat bereits durch das Büro Nattler Architekten aus Essen einen Plan-Vorentwurf und eine städtebauliche Erläuterung erstellen lassen und mit der Stadt abgestimmt. Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 21.07.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.94 „Westlich Haßlinghauser Straße“ beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm an der Haßlinghauser Straße 9-13a, Flur 5, Flurstücke 154, 155, 177, 178 und 306 in einer Gesamtgröße von 4.636m².

1.3 Planverfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, setzt eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000m² (hier: bis zu 1200m²) fest und dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum mit Frei- und Gartenflächen. Außerdem besteht keine UVP-Pflicht. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Demnach kann der Bebauungsplan im vereinfachten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.4 Planvorgaben

1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Bochum und Hagen) vom 17.07.2001 in der Fassung vom 31.03.2005 stellt das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1(4) BauGB ist gewährleistet.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der FNP Schwelm legt für das Gebiet des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche fest.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 in Schwelm sieht eine bis zu drei geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise vor. Eine einspurige Planstraße teilt das Geltungsgebiet in 2

allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 auf. WA 1 und 2 bilden drei lineare Baufelder in Nord-Südrichtung, die straßenbegleitend zwei Reihen ausbilden. Im WA1 können aufgrund der festgesetzten GRZ/GFZ freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften realisiert werden und im WA 2 Reihenhäuser in Ost-West-Ausrichtung. WA1 ist die aufgelockerte Seite des Planungsgebietes und öffnet sich zum westlichen Grün-Raum mit Schrebergartensiedlung. WA 2 nimmt in etwa die Raumkanten der östlich benachbarten Wohnbebauung direkt an der Haßlinghauser Straße auf. In der Mitte der Planstraße befindet sich eine kleine öffentliche Freifläche, die sich in einer Baulücke im WA2 fortsetzt, um die aufgelockerte Bauweise des Planungsgebietes zu sichern. Private Gärten legen sich rund um die Baufelder. WA 1 und 2 haben zudem an ihrer Schmalseite einen großzügigen Sozialabstand zur Friedrich-Ebert-Straße. Architektonisch sollen klare kubische Baukörper mit Flachdächern, Dachterrassen und stringenter Fassadengestaltung entstehen und der Siedlung Hense eine moderne Note geben.

2.2 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1(5) BauGB). Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1(5) BauGB. Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen. Maßstab für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des § 1(3) Bau GB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind. Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, das bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen Vorrang eingeräumt werden muss.

2.3 Festsetzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Haßlinghauser Str. 9-13a“ trifft folgende Festsetzungen:

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes des Grundstückes mit den Fluren 154 und 155 an der Haßlinghauser Str. 9-13a in Schwelm sieht eine bis zu drei geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise vor. Eine einspurige Planstraße teilt das Geltungsgebiet in 2 allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 auf. Das westliche WA1 liegt angrenzend zu der benachbarten Schrebergartenanlage und wird durch die Kennwerte GRZ: 0.38 und GFZ: 1.1 in seiner Dichte definiert. Diese Werte führen zu freistehenden maximal dreigeschossigen Wohnhäusern bis hin zu Doppelhaushälften. Das östliche WA2 wird durch die Kennwerte GRZ: 0.34 und GFZ 1.0 in seiner Dichte definiert. Diese Werte führen zu einer Reihenhausbauung. Durch eine Lücke zwischen beiden durch die Baugrenzen definierten Baufeldern wird die offene Bauweise festgelegt. Die Bebauung soll sich in seiner Körnigkeit in die nähere Umgebung eingliedern.

Die nach § 4 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

2.3.2 Fläche für Stellplätze (§ 9(1) Nr.4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO)

Das Parken wird dezentral auf den einzelnen Parzellen oberirdisch und unterirdisch unter den einzelnen Häusern organisiert. Bis zu zwei Stellplätze pro Haus sind vorgesehen.

2.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Eine einspurige Planstraße von der Friedrich-Ebert-Straße abgehend teilt das Geltungsgebiet in 2 allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 auf. Die Planstraße ist als verkehrsberuhigte Einbahnstraße gedacht, die auch als Mischfläche gestaltet sein kann. In der Mitte der Verkehrsfläche wird eine kleine Fläche zum Aufenthalt mit Sitzgelegenheiten als Treffpunkt der Siedlung bereitgehalten. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird für die neue Planstraße und -Weg und den südlichen Privat- Weg zur Haßlinghauser Straße festgesetzt.

3. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden.

4 Umweltbelange

4.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan „Haßlinghauser Straße 9-13a“ gemäß 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung § 2 (5) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3(2) S.2 BauGB und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB nicht erforderlich; § 4c BauGB (Monotoring) ist nicht anzuwenden.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichregelung

Der bestehende Bebauungsplan Nr.3 „Loh“ setzt bereits in seinem Geltungsbereich überbaubare Flächen fest. Der neue Bebauungsplan Nr. 94 „Westlich Haßlinghauser Straße“ behält die Festsetzung in geänderter Form bei. Damit kann auch der ehemals geplante und durch den Bebauungsplan Nr. 3 sanktionierte Eingriff mit dem Eingriff verglichen und aufgerechnet werden, den der Bebauungsplan Nr. 94 „Westlich Haßlinghauser Straße“ 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.

4.3 Lärm

Der Bebauungsplan Nr.94 grenzt im Norden an die Friedrich-Ebert-Straße, im Westen an eine Kleingartensiedlung, im Osten an weitere Wohnbebauung an der Haßlinghauser Straße und im Süden an einen Weg zur Kleingartensiedlung. Südlich davon befindet sich ein Gewerbebau. Die Anzahl der Wohneinheiten wird sich im Vergleich zum bestehenden Geschosswohnungsbau auf dem Grundstück wohl nur geringfügig verändern oder sogar verkleinern aufgrund der neuen Wohnformen von Reihenhäusern und Einfamilienhäusern ggf. mit Einliegerwohnungen. Somit ist kein erhöhter Lärm zu befürchten. Der Privatweg ist als verkehrsberuhigte Mischfläche mit gebauten Geschwindigkeitsbremsen geplant. Die Straße ist beidseitig bebaut und die Gebäude entsprechend lärmschonend in öffentliche und private Bereiche zониert. Die privaten Gärten umgeben die gesamte Gebäudestruktur und orientieren sich zu den jeweiligen Nachbarn.

4.4 Boden und Hydrologie

Die Beschaffenheit des Bodens ist u.U. während des Baugenehmigungsverfahrens in Form einer Baugrunduntersuchung noch zu prüfen. Wegen der Beschaffenheit des Untergrundes (Verkarsteter devonischer Massenkalk) ist die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers zweifelhaft. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist wahrscheinlich nur mit einer vorgeschalteten Rückhaltung genehmigungsfähig. Für diese Rückhaltung bietet sich eine Regenwassernutzung mit jeweils an den geplanten Häusern angeordneten Zisternen an.

Zur Ableitung des Schmutzwassers der beiden Wohngebiete und der Privatstraße und des Privatweges ist in der Achsmittle der Planstraße und des Privatweges ein Sammelkanal mit Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal der TBS in der Haßlinghauser Straße geplant. Als Rohrmaterial für die Sammelleitung ist duktiler Gussrohre zu verwenden.

5. Bodenordnende Maßnahmen keine

6. Kosten für die Stadt Schwelm

Die Stadt Schwelm wird mit dem Investor vor Abschluß des Bauleitplanverfahrens einen städtebaulichen Vertrag abschließen. Danach trägt der Investor sämtliche Kosten sowohl für das Bauleitplanverfahren als auch für die Ausführungsplanung und die Herstellung der Erschließungsanlagen, die mit Ausnahme des Sammelkanals im Eigentum und in der Unterhaltslast des Investors verbleiben. Somit ergeben sich keine Kosten für die Stadt Schwelm.