

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 007/2014

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 86 "Wohngebiet Winterberg"

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

2. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a BauGB.

Datum 23.01.14	Geschäftszeichen	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 01 Vorentwurf-Planzeichnung/textl. Festsetzungen 02 Begründung 03 Lokale Agenda 21
Federführender Fachbereich: Stadtentwicklungsbüro		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Rat der Stadt Schwelm	30.01.2014	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1.

Gem. § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung, wird die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Wohngebiet Winterberg“ beschlossen. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke (Stand 17.01.2014) Gemarkung Schwelm Flur 24, Flurstücke: 45, 48, 53, 54, 119, 123, 126-129, 152-154, 192, 193, 199, 203 teilw., 227-230, 263-265, 307-310. Flur 25, Flurstücke: 755-757, 758 teilw., 789, 790 teilw., 791-795, 806 teilw..

2.

Gemäß 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung, wird die öffentliche Auslegung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Wohngebiet Winterberg“ einschließlich der dazugehörigen Entwurfsbegründung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich der Begründung im Stadtentwicklungsbüro für die Dauer von 2 Wochen öffentlich auszulegen.

3.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Vorentwurfes zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Wohngebiet Winterberg“, der dieser Sitzungsvorlage (Nr. 007/2014) als Anlage 1 beigelegt ist, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die gem. 13 Abs. 2 Ziffer 3 i. V. m. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung, durchzuführen.

Zu beteiligen sind folgende Behörden:

- AVU Gevelsberg
- AGU Schwelm
- Straßen NRW
- Bez.Reg. Arnsberg Dez 22
- Bez.Reg. Arnsberg Dez Verkehr
- Kreispolizeibehörde EN-Kreis
- Untere Landschaftsbehörde EN-Kreis
- Wupperverband

Sachverhalt:

1. Plananlass und Zielsetzung

Anlass für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Wohngebiet Winterberg“ ist die Anfrage des Projektentwicklers (S-Projekt) den Bebauungsplan in Teilen zu ändern.

Die Erschließung des „Wohngebietes Winterberg“ ist auf großes Interesse gestoßen. Das Engagement des Erschließungsträgers hat dazu geführt, dass 65% der Baugrundstücke reserviert wurden und unterstreicht, dass ein hoher Anteil der Bauwilligen frei stehende Einfamilienhäuser in individueller Bauweise errichten wollen. In einigen Teilbereichen des B-Planes haben sich bei der Detailierung der Planung Änderungserfordernisse für einige Festsetzungen des B-Planes ergeben, die durch ein Änderungsverfahren ergänzt werden sollen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Wohngebiet Winterberg“ nach den Maßgaben des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Das vereinfachte Änderungsverfahren eröffnet die Möglichkeit einer verkürzten Auslegungsdauer. Der Gesetzgeber sieht Wahlweise eine Mindestauslegungsdauer von 2 Wochen bis zu einem Monat vor. Der für dieses Verfahren gewählte Auslegungszeitraum wird auf 2 Wochen beschränkt.

Die Stellungnahmen der zu beteiligenden berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange können nur auf die ergänzten bzw. geänderten Teile abgegeben werden.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Wohngebiet Winterberg“ ist gem. § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) die Anfertigung einer UVP nicht erforderlich. Ebenso sind gem. § 13 Abs. 3 BauGB eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich.

2. Geplante Festsetzungen

2.1 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Im Bebauungsplan sind die Erschließungsanlagen im Plangebiet als öffentliche Verkehrsflächen und als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – ausgewiesen. Um im gesamten Gebiet eine einheitliche Verkehrsregelung zu erreichen, ist es sinnvoll, alle Erschließungsstraßen, soweit sie nicht als Fußwege ausgewiesen sind, als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen (Anlage 1). Damit kann das Verkehrsschild 325 »verkehrsberuhigter Bereich« schon im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraßen der Frankfurter Straße aufgestellt werden und im gesamten Gebiet ist nur Schrittgeschwindigkeit erlaubt. Die als Verkehrsflächen ausgewiesenen Erschließungsflächen sollen deshalb auch als verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan dargestellt werden. Da diese Änderung keine Auswirkungen auf die bauliche Gestaltung der Verkehrsflächen hat – alle Verkehrsflächen werden als Verkehrsmischflächen ausgeführt – und die Festsetzung lediglich konkretisiert wird, sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

Dieses Ergebnis ist mit Herrn Prof. Welters (Büro Post-Welters, Architekten & Stadtplaner, Dortmund /Köln), der über umfangreiche Kenntnisse und Erfahrungen im Planungsrecht verfügt, so festgestellt worden. Die Verwaltung schließt sich dieser Einschätzung an, zumal aus hiesiger Sicht durch das Herunterzonen der Verkehrsfläche die Verkehrssicherheit erhöht wird.

2.2 Garagen, Stellplätze und Carports

Nach der textlichen Festsetzung I Nr. 5 des Bebauungsplans sind Garagen, Stellplätze und Carports nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür zusätzlich festgesetzten Flächen. Dies führt dazu, dass die Zufahrten vor den Garagen und Stellplätzen nicht als Stellplätze angerechnet werden können, weil sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Diese Regelung führt aufgrund der topografischen Situation zu zusätzlichen finanziellen Belastung der zukünftigen Bauherren, die in keinem angemessenen Verhältnis zu eventuellen städtebaulichen Vorteilen steht.

Außerdem soll, wie weiter unten ausgeführt, für zwei Bereiche die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude aufgehoben werden. Um eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen, sollen hier ausnahmsweise Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten Baufläche zulässig sein.

Die textlichen Festsetzung I Nr. 5 des Bebauungsplanes soll wie folgt geändert werden:

»Stellplätze und Garagen sind auch in den seitlichen Grenzabständen der Gebäude (Bauwich) außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Darüber hinaus sind Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten zulässig, auch wenn sie außerhalb der festgesetzten Baufläche liegen. In den Teilen der allgemeinen Wohngebiete, in denen die Wohneinheiten auf max. 5 WE festgesetzt sind, sind Stellplätze abweichend überall innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Vorgartenbereiche zwischen Gebäudefront und Straßenbegrenzungslinie, wo grundsätzlich keine Stellplätze zulässig sind.«

2.3 Aufhebung der Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Gebäude im Bereich (Planstraße 1)

Im Wohngebiet gibt es neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern auch eine Nachfrage nach Eigentums- bzw. Mietwohnungen. Damit kann auch das in der Begründung des Bebauungsplans (Ursprungsplan) festgelegte Ziel, unterschiedliche Wohnformen im Bebauungsplangebiet zu realisieren, umgesetzt werden. Nach der textlichen Festsetzung I Nr. 4 ist allerdings im gesamten Neubaugebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

Für das in Anlage 1 dargestellte Grundstück (Ziffer 3) wird die Festsetzung der Begrenzung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude auf max. 5 Wohneinheiten geändert und beschränkt. Der Bereich wird unter anderem durch benachbarte Bestandsbebauung geprägt, die teilweise Mehrfamilienhauscharakter haben.

Die Baumasse der geplanten Baukörper ist durch die festgesetzte Baufläche und festgelegte Gebäudehöhe definiert. Die Anzahl der Wohneinheiten wird deshalb ausschließlich durch die Wohnungsgröße bestimmt. Nach diesen Festsetzungen können etwa vier Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 80 m² realisiert werden.

2.4 Erweiterung eines Gehrechts (Planstraße 3)

Das in der Anlage 1 dargestellte Baufeld (Ziffer4) soll in zwei Baugrundstücke aufgeteilt werden. Dafür ist die Erweiterung der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Fläche, die mit einem Geh- und Leitungsrecht belastet ist, erforderlich. Die Zweckbestimmung dieser Fläche ist mit einem eingeschränkten Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu erweitern. Dieser Weg wird dann im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen max. auf eine Länge von ca.35m, beginnend von der Planstraße 3, mit ausgebaut. Auf Grundlage dieser Festsetzung kann dann auch die Garagen- und Stellplatzanlage, die auf dem südlich angrenzenden Grundstück festgesetzt ist, erschlossen werden.

Der hiervon betroffene Entfall an Bindungen für Bepflanzungen kann über die Ersatzmaßnahme „Wildebörnstollen“ als ausgeglichen betrachtet werden.

2.5 Aufhebung der Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Gebäude im Bereich (Planstraße 8 /Ecke Planstraße 3)

Auf dem in der Anlage 1 dargestellten Bereich (Ziffer 5) soll auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden. Auf dem Grundstück ist bereits eine Fläche für etwa zehn Stellplätze als Garagen- bzw. Stellplatzflächen ausgewiesen. Der Bereich grenzt an die vorhandene Bebauung, die teilweise durch Mehrfamilienhäuser geprägt wird.

Die Baumasse des Körpers ist durch die festgesetzte Baufläche und festgelegte Gebäudehöhe definiert. Die Anzahl der Wohneinheiten wird deshalb ausschließlich durch die Wohnungsgröße bestimmt. Nach diesen Festsetzungen können etwa fünf Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 80 m² realisiert werden.

Für dieses Grundstück wird die Festsetzung der Begrenzung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude aufgehoben und auf max. 5 Wohneinheiten geändert und beschränkt.

2.6 Änderung der Festsetzung Einzelhaus in Doppelhaus im Bereich (Planstraße 8)

Auf der in der Anlage 1 dargestellten Fläche (Ziffer 6) sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nur Einzelhäuser möglich. Allerdings haben die Grundstücke aufgrund der vorgegebenen Tiefe eine Fläche zwischen 1.000 und 1.400 m² und sind somit sehr groß. Eine Bebauung dieser Flächen lässt sich wirtschaftlich nur dann erreichen, wenn dort Doppelhäuser errichtet werden. Dafür ist es erforderlich, hier die Ausweisung »Einzelhaus« in »Einzel-/Doppelhäuser« zu ändern.

2.7 Änderung der Ausweisung »Öffentliche Grünfläche« i. V. m. einer Gehölzerhaltungsfestsetzung auf dem privaten Flurstück 227

Auf dem Grundstück Flur 24, Flurstück 227 (Ziffer 7) wird die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ in „private Grünfläche“ (allgemeines Wohngebiet) abgeändert. Der hiervon betroffene Entfall an Bindungen für Bepflanzungen (Planzeichnung Raute 8) kann über die Ersatzmaßnahme „Wildebörnstollen“ als ausgeglichen betrachtet werden.

3. Änderungen nach der Auslegung vom 18.02.2012

Während des Verfahrensabschnittes der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (vom 18.02.2012) sind Anregungen zum Ursprungsplan eingegangen, die mit SV 061/2012 in der Ratssitzung vom 29.03.2012 zum Satzungsbeschluss abgewogen und beschlossen wurden. Diese Anregungen wurden daraufhin als Violetteintrag in den Plan eingetragen.

Zur Steigerung der Rechtssicherheit sieht die Verwaltung die Notwendigkeit, die vorgenommenen Anpassungen und Ergänzungen nochmals in dem vorliegenden Änderungsverfahren zu nennen bzw. darzustellen und einer öffentlichen Auslegung zu den geänderten Teilen zuzuführen.

Änderung bzw. Ergänzung nach öffentlicher Auslegung gemäß des Ratsbeschluss vom 29.03.2012

- Die Flächen für Versorgungsanlagen werden um die Kreissignatur (Elektrizität) ergänzt und in die südlich gelegene Böschung eingangs der Planstraße 2 eingetragen.
- Der im südöstlichen Planbereich gelegene Fuß- und Radweg wird aus Gründen der Verkehrssicherheit von der B 483 bis zum Wendehammer Planstraße 8 herausgenommen.
- Die textlichen Festsetzungen Pkt. 9.2 Lärmschutzwände werden um den Satz, „Das gutachterlich empfohlene Schalldämmmass der Schallschutzwände ist gemäß Lärmpegelbereich III DIN 4109 auszuführen“, ergänzt.
- Bei den Hinweisen III wurde die Erläuterung zur laufenden Nr.4 „Kampfmittel“ um folgenden Satz, „ Das Absuchen (Detektion) der betroffenen Bauflächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht (BR Arnsberg) erforderlich. Die Kosten hierzu werden vom Land NRW übernommen“, redaktionell ergänzt.
- Vor Errichtung der Lärmschutzwände sind der Versorgungsträger (AVU) und Straßen NRW an der Planung zu beteiligen

Die geänderten Inhalte sind im Sachverhalt der SV 061/2012 als Anhang erläutert und wurden im Bebauungsplan durch Violetteintrag kenntlich gemacht.

4. 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 Abs. 1 BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 2 beigefügt. Es ist beabsichtigt, das Planvorhaben bis zum Satzungsbeschluss weiterhin zu den einzelnen Verfahrensschritten zu überprüfen.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe