

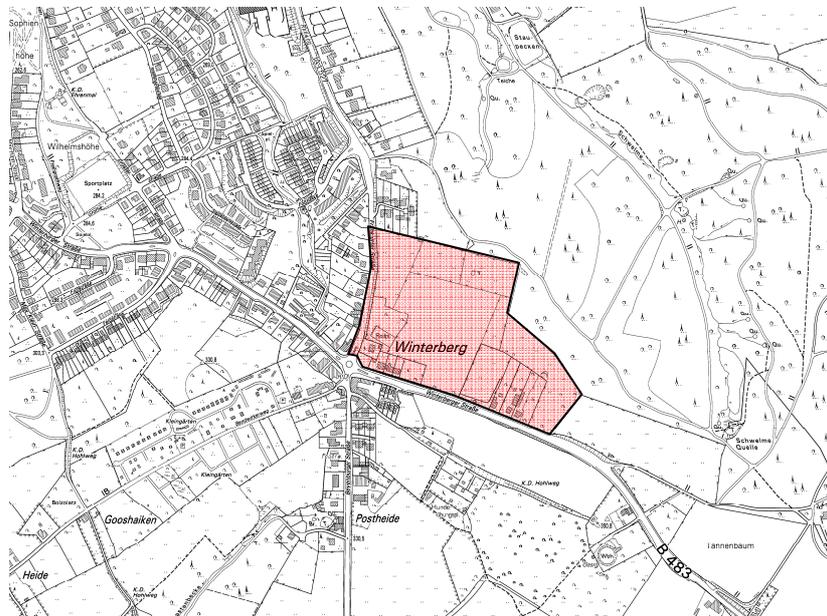
STADT SCHWELM



Bebauungsplan Nr. 86

»Wohngebiet Winterberg«

1. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB



Begründung

Stand: 21.01.2014

bearbeitet durch:



Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

1. Grundlagen der Planung

1.1. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Der seit dem 04.09.2012 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 86 »Wohngebiet Winterberg« sieht nordöstlich des Kreuzungspunktes Winterberger Straße/Frankfurter Straße ein neues Wohngebiet vor, das nach erfolgtem öffentlichen Ausschreibungsverfahren nun durch einen privaten Erschließungsträger entwickelt werden soll.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfragesituation am Schwelmer Wohnungsmarkt im Allgemeinen und am Standort Winterberg im Besonderen, wo neben frei stehenden Einfamilienhäusern in untergeordnetem Maße auch Doppelhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser (Stadtvillen) nachgefragt werden, wird eine entsprechende Änderung und Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Zukünftig sollen diese etwas stärker verdichteten Gebäudetypen in städtebaulich ausgewählten Bereichen am südlichen und nordwestlichen Gebietsrand planungsrechtlich möglich sein.

Neben der Zulässigkeit ausgewählter Gebäudetypen sollen im Zuge dieser Bebauungsplanänderung punktuell auch folgende Anpassungen vorgenommen werden:

- verbesserte Erschließung schwer zugänglicher Grundstücksbereiche im Süden,
- generelle Ausweisung der Verkehrsflächen im neuen Wohngebiet als Verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße),
- größere Spielräume bei der Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze auf den Baugrundstücken,
- Abänderung der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich eines privat genutzten Grundstückes.

Die Änderungen des Bebauungsplanes dienen der weitergehenden Entwicklung und Konkretisierung der städtebaulichen Planung »Wohngebiet Winterberg«, orientiert an der aktuellen Nachfrage der anvisierten Zielgruppen (Junge Familien, Senioren, Singles).

Im Zusammenhang mit dieser Änderungsplanung sollen darüber hinaus auch untergeordnete Änderungen des Ursprungsplanes, die per Ratsbeschluss nach erfolgter öffentlicher Auslegung vorgenommen wurden, zur verbesserten Rechtssicherheit mit in das aktuelle Verfahren eingebracht werden.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet (=räumlicher Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung) ist lageidentisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 »Wohngebiet Winterberg« und umfasst ca. 8,8 ha. Davon beträgt die Fläche, die von den Änderungen betroffen ist, in der Summe lediglich rund 0,76 ha. Das Plangebiet gehört zum Stadtbezirk Möllenkotten und liegt im Südosten etwa 1,5 km vom Zentrum entfernt östlich der Frankfurter Straße (L 527) und nördlich der Winterberger Straße (B 483).

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke:

- Flur 24: Nr. 45, 48, 53, 54, 119, 123, 126-129, 152-154, 192, 193, 199, 203 teilw., 227-230, 263-265, 307-310,
- Flur 25: Nr. 755-757, 758 teilw., 789, 790 teilw., 791-795, 806 teilw.

Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7 BauGB) und sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet befindet sich überwiegend im privaten Eigentum. Die für die Neubebauung vorgesehene Fläche befindet sich im Eigentum eines privaten Erschließungsträgers.

1.3. Planverfahren

Aufgrund des lediglich konkretisierenden, gegenüber der bisherigen Planung quantitativ und qualitativ deutlich untergeordneten Charakters dieser Änderungsplanung werden weder die städtebauliche Grundkonzeption noch die Zielrichtung der ursprünglichen Festsetzungen verändert. Die Grundzüge der bisherigen Planung werden durch diese 1. Änderung nicht berührt.

Aus den genannten Gründen wird diese 1. Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

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

1.4. Planungsvorgaben

1.4.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Schwelm im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in der Ballungsrandzone. Die Stadt Schwelm nimmt in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums ein und liegt auf der großräumigen Entwicklungsachse von ‚europäischer Bedeutung‘ zwischen den Ballungskernen und Oberzentren Wuppertal und Hagen. Der Entwicklungsachse sind die Infrastrukturelemente ‚Autobahn‘ und ‚Schienenstrecke‘ zugeordnet.

Im Regionalplan Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen liegt die Fläche teilweise außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Die landesplanerische Zustimmung für die Erweiterung des ASB (Arrondierungsfläche) wurde durch den damals zuständigen Regierungspräsidenten Arnsberg im Jahre 1995 erteilt.

Im Rahmen der 25. FNP-Änderung (Bereich Winterberg) wurde die landesplanerische Zustimmung durch den Regionalverband Ruhr bestätigt.

1.4.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 »Wohngebiet Winterberg« wurde ein entsprechendes FNP-Änderungsverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 86 wie auch die vorliegende 1. Änderung entsprechen somit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

1.4.3. Landschaftsplanung

Die Fläche befindet sich noch im Bereich des Landschaftsplans LP 4 des Ennepe-Ruhr-Kreises. Die Festsetzungskarte (Stand: 2. April 2005) trifft für die Fläche selbst keine Aussagen. Die nördlich und östlich angrenzenden Waldflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet, so dass es hier eine unmittelbare Nachbarschaft zwischen Bauflächen und geschützten Landschaftsflächen gibt. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans ist die Fläche selbst mit der Darstellung »Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung der Bauleitplanung« (Ziel 6.31) belegt.

Im aktuellen Flächennutzungsplan verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Im stadtökologischen Fachbeitrag der LANUV (ehemals LÖBF) wird das Tal der Schwelme mit Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen belegt. Aussagen zum Plangebiet selbst finden sich nicht.

Die Inhalte dieser Änderungsplanung beziehen sich auf Flächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Baugebiete bzw. Verkehrs- und Erschließungsflächen ausgewiesen sind. Landschaftsplanerische Belange werden durch diese Änderungsplanung nicht berührt.

2. Städtebauliche Planung

2.1. Wesentliche Inhalte und Ziele der bestehenden Planung

Städtebauliche Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 86

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 86 »Wohngebiet Winterberg« (Ursprungsplan) wurden aufbauend auf das vorausgegangene Stadtentwicklungskonzept die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnflächen für generationsübergreifende Wohnformen geschaffen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 86 werden unter anderen folgende Zielsetzungen verfolgt, die auch dieser Änderungsplanung zu Grunde liegen:

- die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung von Baugrundstücken mit hoher Wohnqualität (Festsetzung als »Allgemeines Wohngebiet« (WA) gem. § 4 BauNVO),
- die Berücksichtigung des demografischen Wandels durch Bereitstellung unterschiedlichster Bau- und Wohnformen (Festsetzung einer unterschiedlich konkretisierter Bauweise gem. § 22 BauNVO),
- die Schaffung von Flächen für individuelles und ökologisches Bauen,

- die Integration in die Topografie (Nordhang mit durchschnittlich 10% Gefälle) bei gleichzeitiger Berücksichtigung solarenergetischer Nutzungsmöglichkeiten,
- die Schaffung variabler und vielfältiger Grundstücksgrößen,
- die Durchgrünung des Plangebietes,
- die Schaffung hoher Aufenthaltsqualitäten (auch für Kinder und Jugendliche).

Das bestehende städtebauliche Planungskonzept beinhaltet eine aufgefächerte Bebauungsstruktur entlang der Höhenlinien. Das der Planung zugrunde liegende Bebauungskonzept sieht überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser vor, punktuell ergänzt um dichtere Bebauung in Form von Doppel- oder Reihenhäusern. Ein keilförmiger, in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünzug (Wohnanger) gliedert das Wohngebiet in zwei Quartiere und stellt eine Grün- und Freiraumverbindung zum freiräumlich geprägten Umfeld her.

Bebauung

Alle Baugebiete im gültigen Bebauungsplan Nr. 86 sind als »Allgemeine Wohngebiete« (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gilt im allgemeinen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Ausgenommen ist der südliche Randbereich des Neubaugebietes entlang der Winterberger Straße, wo aufgrund der tieferen und damit größeren Baugrundstücke eine GRZ von 0,3 und eine GRZ von 0,6 festgesetzt ist. In allen Baugebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Um eine gegenseitige Verschattung der Gebäude zu vermeiden, werden im Neubaugebiet die maximal zulässigen Gebäudehöhen bezogen auf die Straßengradiente sowie Vorgaben zu Staffelung der Gebäudekörper festgelegt.

Weiterhin wird im neuen Wohngebiet die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Leitgedanke ist hierbei die Ausrichtung der Gebäude- und Nutzungsstruktur auf eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung.

Generell gilt im Plangebiet eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauGB, die punktuell im Nordwesten und Süden durch die Vorgabe »Einzelhäuser« eingeschränkt wird, um eine aufgelockerte (Einfamilienhaus-)Bebauung zu sichern.

Erschließung und Verkehrsflächen

Das neue Wohngebiet wird verkehrlich von Westen über zwei Anbindungen von der Frankfurter Straße aus erschlossen. Über zwei Erschließungsstraßen gelangt man in den zentralen Bereich des neuen Wohngebietes. Die Straßen verlaufen in etwa parallel zu den Höhenlinien und sind im Bereich des Wohnangers im Sinne einer Ringerschließung miteinander verbunden. Von dieser in Nord-Süd-Richtung parallel zum Wohnanger verlaufenden Verbindungsstraße zweigen Stichstraßen entlang der Höhenlinien nach Osten bzw. nach Westen ab, welche die einzelnen Baufelder und Nachbarschaften erschließen. Die Stichstraßen enden jeweils in einer für Versorgungsfahrzeuge geeigneten Wendeanlage. Die privaten Stellplätze (Garagen oder Carports) können jeweils seitlich der Gebäude auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Die quartiersinterne Erschließung wird im gültigen Bebauungsplan Nr. 86 über die Festsetzung von Verkehrsflächen gesichert, die überwiegend mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich konkretisiert sind und entsprechend verkehrsberuhigt als »Spielstraße« ausgebaut werden sollen.

Grünflächen

Das Plangebiet wird durch den zentral, von Norden nach Süden verlaufenden Wohnanger gegliedert. Der nach Norden abfallende Wohnanger wird im gültigen Bebauungsplan Nr. 86 als »Öffentliche Grünfläche« mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« festgesetzt. Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich entlang der Frankfurter Straße im Böschungsbereich, im Bereich des bestehenden Kanals parallel zur Winterberger Straße sowie als Trennung zwischen den rückwärtigen Bereichen der bebauten Grundstücke und dem neuem Baugebiet. Diese Flächen werden mit der Zweckbestimmung »Sonstige Grünanlagen« festgesetzt. Die Flächen dienen unter anderem zur Sicherung bestehender und geplanter Entwässerungskanäle und übernehmen auch Wege- und räumliche Trennungsfunktion.

2.2. Festsetzungen der Änderungsplanung

2.2.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Hier: Änderung der Festsetzung »Einzelhaus« in »Einzel- und Doppelhaus« im Bereich zwischen der Winterberger Straße und der Planstraße 8

Im Baugebiet WA 3 südlich der Planstraße 8 sind nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans nur Einzelhäuser möglich. Aufgrund der vorgegebenen Tiefe ergeben sich jedoch für eine Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern vergleichsweise große Baugrundstücke. Diese sind hier unmittelbar entlang der Winterberger Straße nicht vermarktungsfähig, so dass sich die hier vergleichsweise konkreten Vorgaben des Bebauungsplanes nicht realisieren lassen. Eine Bebauung dieser Flächen mit Einfamilienhäusern lässt sich hier nur mit dichteren Haustypen wie z. B. Doppelhäuser erreichen. In städtebaulicher Hinsicht ist eine geringfügig dichtere Bebauungsstruktur entlang der Winterberger Straße vertretbar, da auch die angrenzend bestehende Bebauungsstruktur eine erhöhte bauliche Dichte aufweist. Das bisherige Baugebiet WA 3 wird förmlich in zwei Teilgebiete östlich und westlich des festgesetzten Fuß- und Radweges getrennt. Aus den vorgenannten Gründen wird für den östlichen Teil des bisherigen Baugebietes WA 3 die Vorgabe »Einzelhaus« in »Einzel-/Doppelhäuser« geändert. Dieser Bereich wird auch weiterhin als WA 3 bezeichnet. Der lediglich ein Baugrundstück umfassende westliche Teil des bisherigen Baugebietes WA 3 wird in WA 7 umbenannt und bleibt inhaltlich unverändert. Die Änderung der Baugebietsbezeichnungen wird entsprechend in den sich hierauf beziehenden Festsetzungen redaktionell nachvollzogen.

2.2.2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Hier: Aufhebung der Beschränkung auf zwei Wohnungen pro Gebäude in den nordwestlichen und südlichen Randbereichen entlang der Frankfurter und Winterberger Straße

Im Bereich Winterberg gibt es neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern auch eine Nachfrage nach Eigentums- bzw. Mietwohnungen. Dies entspricht den städtebaulichen Planungszielen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 86, wonach im neuen Wohngebiet unterschiedliche und generationenübergreifende Bau- und Wohnformen realisiert werden sollen (vgl. Ziffer 2.1 dieser Begründung bzw. Ziffer 1 der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan). Gemäß den bisher gültigen Festsetzungen ist allerdings im gesamten Neubaugebiet

die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei Wohnungen begrenzt, so dass kleinteilige Mehrfamilienhäuser oder »Stadtvillen« mit kleineren Wohnungen beispielsweise für Senioren, Singles oder Alleinerziehende trotz anhaltender Nachfrage bislang hier nicht genehmigungsfähig sind.

Vor diesem Hintergrund werden im Neubaugebiet zwei Standorte ausgewählt, die sich in städtebaulicher Hinsicht bevorzugt für eine Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern bzw. »Stadtvillen« eignen, indem sie hier jeweils eine städtebauliche Eingangssituation ausbilden. Hierbei handelt es sich um folgende Standorte:

- der nordwestliche Randbereich des Neubaugebietes (Eingangssituation in das neue Baugebiet von der Frankfurter Straße aus gesehen), bislang Teil des Baugebietes WA 4 und zukünftig abgegrenzt als WA 6,
- das Baugrundstück im westlichen Teil des bisherigen Baugebietes WA 3 an der Winterberger Straße (Eingangssituation in den Ortsteil Möllenkotten), zukünftig abgegrenzt als WA 7.

Um in den aufgeführten, entsprechend in der Planzeichnung abgegrenzten Bereichen eine Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern bzw. »Stadtvillen« zu ermöglichen, wird in den zukünftigen Baugebieten WA 6 und WA 7 die bisherige Begrenzung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude auf zukünftig max. 5 Wohneinheiten geändert und erweitert.

Der beabsichtigte Gebäudetyp ist in städtebaulicher Hinsicht mit dem Umfeld verträglich, da neben der Ausbildung einer jeweiligen Eingangssituation die beiden Standorte unter anderem durch benachbarte Bestandsbebauungen geprägt werden, die Mehrfamilienhauscharakter haben bzw. Mehrfamilienhäuser sind.

Die Baumasse der planungsrechtlich möglichen Baukörper ist im Wesentlichen durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und die festgelegte Gebäudehöhe begrenzt. Die Anzahl der Wohneinheiten wird deshalb hier ausschließlich durch die Wohnungsgröße bestimmt. Nach diesen Festsetzungen können beispielsweise vier bzw. fünf Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 80 m² realisiert werden.

2.2.3. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Hier: Größere Spielräume zur platzsparenden Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken

Nach der textlichen Festsetzung I Nr. 5 des Ursprungsbebauungsplans Nr. 86 sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür zusätzlich ausgewiesenen Flächen zulässig. Dies führt dazu, dass die Zufahrten vor den Garagen und Stellplätzen nicht für den vom Bauherrn nachzuweisenden 2. Stellplatz angerechnet werden können, weil sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Diese Regelung führt einerseits insbesondere aufgrund der topografischen Situation zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung der zukünftigen Bauherren, die im Regelfall einen »vollwertigen« zweiten Stellplatz mit entsprechender Zufahrt im seitlichen Gebäudeabstand zur anderen Nachbargrenze errichten müssen, was in keinem angemessenen Verhältnis zu eventuellen städtebaulichen Vorteilen steht. Andererseits werden durch diese sich aus den Vorgaben des Bebauungsplanes ergebene Situation zusätzliche Flächenversiegelungen hervorgerufen, welche durch eine flächensparende Anordnung des 2. Stellplatzes auf den Garagenzufahrten vermeidbar wären. Unter ökologischen Gesichtspunkten sind Grund-

stücksversiegelungen zu vermeiden, die nicht zwingend für die Grundstücksnutzung erforderlich sind.

Da, wie unter Ziffer 2.2.2 aufgeführt, in zwei Bereichen des neuen Wohngebietes eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden soll, können nach den bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes die dann erforderliche Stellplatzanzahl auf den hierfür zulässigen Flächen der Baugrundstücke nicht mehr untergebracht werden. Aus diesem Grunde sollen im Bereich der beabsichtigten Mehrfamilienhausbebauung (WA 6 und WA 7) Stellplätze abweichend auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig sein.

Die textlichen Festsetzung I Nr. 5 des Bebauungsplanes soll daher in folgenden Wortlaut 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.«

2.2.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hier: Konkretisierung der im neuen Wohngebiet bislang allgemein als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Straßen als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »Verkehrsberuhigter Bereich«

Im bisherigen Bebauungsplan sind die Erschließungsanlagen im neuen Wohngebiet überwiegend als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – ausgewiesen. Lediglich die beiden Planstraßen, die an die Frankfurter Straße anbinden sowie die Verbindungsstraße entlang des Wohnangers sind im bisherigen Bebauungsplan allgemein als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Gemäß Straßenverkehrsverordnung sind hier deutlich höhere Geschwindigkeiten möglich als in den verkehrsberuhigten Bereichen. Um im Sinne des angestrebten ruhigen und kinderfreundlichen Wohnquartiers im gesamten Gebiet eine einheitliche Verkehrsregelung zu erreichen, ist es sinnvoll, alle Erschließungsstraßen, soweit sie nicht als Fußwege ausgewiesen sind, als verkehrsberuhigten Bereich festzusetzen. Damit kann das Verkehrsschild 325 »Verkehrsberuhigter Bereich« schon im Einmündungsbereich in die Frankfurter Straße aufgestellt werden, so dass im gesamten neuen Wohngebiet nur Schrittgeschwindigkeit erlaubt ist. Durch das »Herunterzonen« der Verkehrsfläche wird die Verkehrssicherheit – insbesondere im Zusammenhang mit spielenden Kindern – deutlich erhöht.

Die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich – soll daher zukünftig auf alle Erschließungsflächen ausgeweitet werden, die im neuen Wohngebiet bislang allgemein als öffentliche Straßenverkehrsflächen ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt sind. Da durch diese Änderung die bisherige Festsetzung lediglich konkretisiert wird, sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

2.2.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Hier: Änderung der Ausweisung »Öffentliche Grünfläche« i.V.m. einer Gehölzerhaltungsfestsetzung auf dem privaten Flurstück 227 in eine »Private Grünfläche«

Auf dem Grundstück Flur 24, Flurstück 227 wird die bisherige Festsetzung »Öffentliche Grünfläche« in »Private Grünfläche« abgeändert. Bei dem Flurstück handelt es sich um den rückwärtigen Teil eines bereits wohnbaulich genutzten privaten Grundstückes, so dass mit dieser Änderung der bestehenden Eigentumssituation entsprochen wird.

Die in diesem Zusammenhang hier vorgenommene Aufhebung der ursprünglich festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen kann über die Ersatzmaßnahme »Wildebörnstollen« als ausgeglichen betrachtet werden.

2.2.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hier: Erweiterung eines Gehrechtes um ein Fahrrecht zur Erschließung eines rückwärtig gelegenen Baugrundstückes

Um das Baufeld westlich der Planstraße 3 und nördlich des zukünftigen Baugebietes WA 7 adäquat nutzen und hier eine Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern entwickeln zu können, wird die Aufteilung in zwei Baugrundstücke erforderlich. Aufgrund der besonderen Lage und Geometrie des Baufeldes wäre unter Zugrundelegung des bisherigen Planungsrechtes in diesem Falle die Erschließung des zurückliegenden Baugrundstückes nicht gesichert.

Um die Erschließung des rückwärtig gelegenen Baugrundstückes zu sichern, sieht die Änderungsplanung vor, die südlich angrenzende, mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastete Fläche um ein entsprechendes Fahrrecht zu erweitern. Da das Fahrrecht ausschließlich der Erschließung der angrenzenden, gegenüber der Planstraße 3 zurückliegenden Baugrundstücken dienen soll, erfolgt eine flächenmäßige Einschränkung des Fahrrechtes auf eine Länge von max. 35 m, beginnend und gemessen von der Planstraße 3. Auf Grundlage der geänderten Festsetzung kann auch die Fläche für Stellplätze und Garagen, die auf dem südlich angrenzenden Grundstück (WA 7) festgesetzt ist, mit erschlossen werden.

Es ist beabsichtigt, den Fahrweg im Rahmen der Erschließungsmaßnahme zusammen mit der Planstraße 3 auszubauen.

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

2.3. Änderungen des Ursprungsplanes nach der Auslegung vom 18.02.2012 durch Ratsbeschluss

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes sind während der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (vom 18.02.2012) Anregungen eingegangen, die gemäß der Beschlussvorlage Nr. 061/2012 in der Ratssitzung vom 29.03.2012 (Satzungsbeschluss)

abgewogen und beschlossen wurden. Diese Anregungen wurden daraufhin als Violetteintrag kenntlich gemacht und in die Planzeichnung eingetragen.

Vor dem Hintergrund einer verbesserten Rechtssicherheit sollen die seinerzeit vorgenommenen Anpassungen und Ergänzungen förmlich in das vorliegende Änderungsverfahren eingebracht werden.

Hierbei handelt es sich um folgende Änderungen bzw. Ergänzungen, die nach der öffentlichen Auslegung gemäß Ratsbeschluss vom 29.03.2012 vorgenommen wurden:

- Die Flächen für Versorgungsanlagen werden um die Kreissignatur (Elektrizität) ergänzt und in die südlich gelegene Böschung eingangs der Planstraße 2 eingetragen.
- Der ursprünglich im südöstlichen Planbereich beabsichtigte Fuß- und Radweg zwischen der B 483 und der Planstraße 8 (Bereich Wendeanlage) wird aus Gründen der Verkehrssicherheit 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.
- Unter Hinweise im Abschnitt III des Bebauungsplanes wurde die Erläuterung zur laufenden Nr. 4 »Kampfmittel« um folgenden Satz redaktionell ergänzt: »*Das Absuchen (Detektion) der betroffenen Bauflächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht (BR Arnberg) erforderlich. Die Kosten hierzu werden vom Land NRW übernommen.*«
- Unter Hinweise im Abschnitt III des Bebauungsplanes wurde die laufende Nr. 8 »Lärmschutz« redaktionell ergänzt, verbunden mit dem Satz: »Vor Errichtung der Lärmschutzwände sind der Versorgungsträger (AVU) und Straßen NRW an der Planung zu beteiligen.«

Die seinerzeit geänderten Inhalte werden im Rahmen dieser Änderungsplanung mit in die aktuelle Planurkunde aufgenommen.

3. Erschließung / Ver- und Entsorgung / Immissionsschutz

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes bleiben gegenüber der Ursprungsplanung unverändert.

Da weder Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere weder die Lage der Baufenster noch die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet verändert wurden, lassen sich von dieser Änderungsplanung keine weitergehenden Schallschutzerfordernisse in Bezug auf Verkehrslärm ableiten.

4. Umweltbelange

4.1. Umweltprüfung

Im vereinfachten Änderungsverfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

4.2. Eingriff in Natur und Landschaft

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Flächengröße der Baugebiete bleiben gegenüber der bisherigen Planung unverändert. Der planungsrechtlich begründete Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht verändert.

Geringfügige flächenmäßige Veränderungen hinsichtlich festgesetzter Bindungen für Bepflanzungen können generell über die Ersatzmaßnahme »Wildebörnstollen« als ausgeglichen betrachtet werden.

4.3. Artenschutz

Im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation werden durch diese Änderungsplanung keine Maßnahmen begründet, die relevante Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange haben.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

6. Kosten für die Stadt Schwelm

Der Stadt Schwelm entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.