

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 088/2014

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bebauungsplan Nr. 97 "Südstraße"		
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB		
2. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB		
3. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB		
Datum 07.07.14	Geschäftszeichen StEB/Sch	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, Entwurf A4 Anlage 2, Planzeichenerklärung Anlage 3, Begründung, S. 1-6 Anlage 4, Denkmalblatt Anlage 5, Lokale_Agenda, S. 1-3
Federführender Fachbereich: Stadtentwicklungsbüro		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	20.08.2014	Vorberatung
Hauptausschuss	21.08.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	28.08.2014	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Südstraße“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Von der Umweltprüfung gem. § 2 (5) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 21 BauGB, der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstücke 882, 888, 1246 und 1247. Der genaue Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7) BauGB.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Das städt. Grundstück Südstraße 6 (kath. Grundschule) steht nunmehr aufgrund der geplanten Verlagerung des Schulbetriebes zur Veräußerung an.

Der Flächennutzungsplan stellt für den in Frage stehenden Bereich zur Zeit eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar, der aufgrund der neuen gewünschten Entwicklung zur Mischgebietsfläche geändert werden muss.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient und eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 2.000m²) festsetzt und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Außerdem besteht keine UVP-Pflicht. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Entsprechend wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Weg der Berichtigung angepasst.

Aufgrund des demographischen Wandels und der sinkenden SchülerInnenzahl wird der Standort der kath. Grundschule an dieser Stelle nach Ablauf des Schuljahres 2013/2014 aufgegeben und in das Gebäude der ehem. Hauptschule-Ost (Ländchenweg 8) verlagert. Im Bereich des Schulgebäudes soll die Möglichkeit zur Wohnbebauung bzw. für die Ansiedlung kleinerer nicht störender Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Diese Fläche soll aus städtebaulichen Gründen um die Grundstücke Südstraße 2 und Bergstraße 15 erweitert werden, um die dort bereits vorhandenen Wohngebäude auf Dauer planungsrechtlich abzusichern. In Anlehnung an die nähere Umgebung wird daher ein Mischgebiet für diesen kompletten Bereich festgesetzt. Das unter Denkmalschutz (siehe PKT. Denkmalschutz) gestellte Hauptgebäude der Schule ist zu erhalten und in die Neuplanung zu integrieren. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt weiterhin über die Südstraße und Bergstraße bzw. der Straße Westfalendamm.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird aufgrund der dort vorhandenen Gebäudehöhen auf höchstens III Vollgeschosse, GRZ 0,6 und GFZ 1,2 festgesetzt. Die genauen Gebietsabgrenzungen sowie die geplanten Festsetzungen können dem beigefügten Vorentwurf (Anlage 1, Planzeichen Anl. 2) entnommen werden. Eine detaillierte Entwurfsbegründung ist ebenfalls dieser Vorlage (Anlage 3) beigefügt.

Denkmalschutz

Das vorhandene Schulgebäude steht seit November 1989 unter Denkmalschutz und ist aus städtebaulichen, wissenschaftlichen und besonders aus schul- und ortsgeschichtlichen sowie aus künstlerischen Gründen als erhaltenswert eingestuft. (Anlage 4).

Verfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, setzt eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 2.000 m²) fest und dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Außerdem besteht keine UVP-Pflicht. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan (der FNP stellt für den Bereich der kath. Grundschule eine Gemeinbedarfsfläche dar) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Entsprechend wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Weg der Berichtigung angepasst.

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 (1) BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 5 beigefügt.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe