



Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 97 „Südstraße“

Stand: Mai 2014

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Südstraße“ ist die Aufgabe der katholischen Grundschule im Plangebiet. Die Fläche soll nunmehr der Mischbebauung zugeführt werden.

Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, dieses Plangebiet um die Grundstücke Südstraße 2 und Bergstraße 15 zu erweitern. Diese beiden Grundstücke befinden sich ebenfalls in der Fläche für den Gemeinbedarf, sind jedoch mittlerweile zu Wohngebäuden umgenutzt. Um diese Wohnhäuser auf Dauer planungsrechtlich abzusichern werden diese Grundstücke in das Plangebiet einbezogen und sollen ebenfalls in Anlehnung an die vorhandene Umgebung zur Mischgebietsfläche geändert werden. Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. 97 „Südstraße“ aufgestellt werden.

Aufgrund des demographischen Wandels und der sinkenden SchülerInnenzahl wird der Standort der katholischen 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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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.

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Südstraße“ wird süd-östlich durch die Straßen Westfalendamm und Bergstraße, nördlich durch die Südstraße und nord-westlich durch die angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kirche sowie durch die vorhandene Bebauung begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.800 m².

1.3 Planverfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, setzt eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 3.800 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.

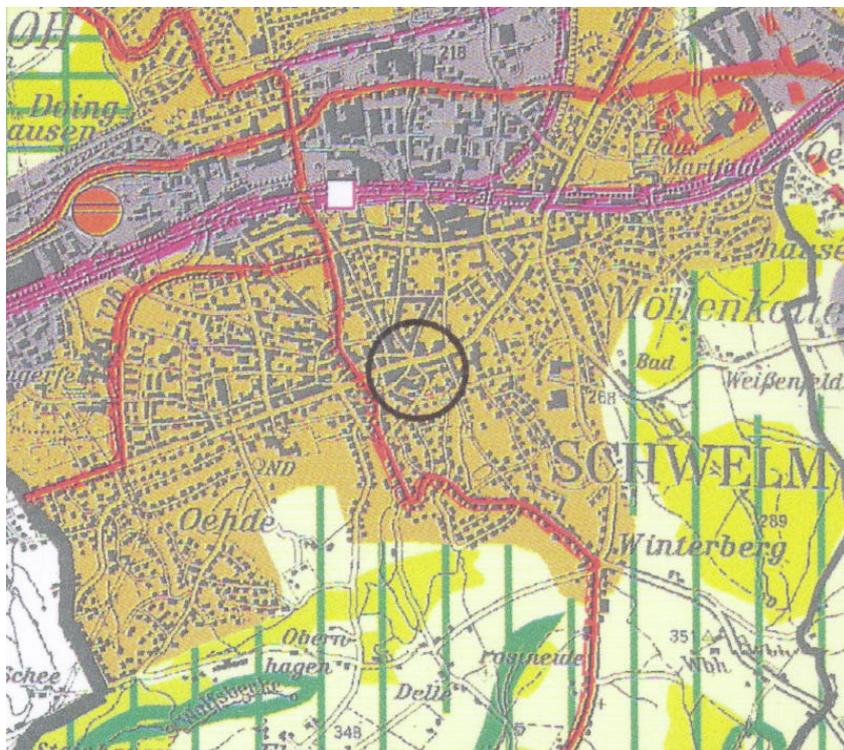
Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan (der FNP stellt für den Bereich der Schule eine Gemeinbedarfsfläche dar) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Entsprechend wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Weg der Berichtigung angepasst.

Von der Umweltprüfung gem. § 2 (5) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

1.4 Planvorgaben

1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

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

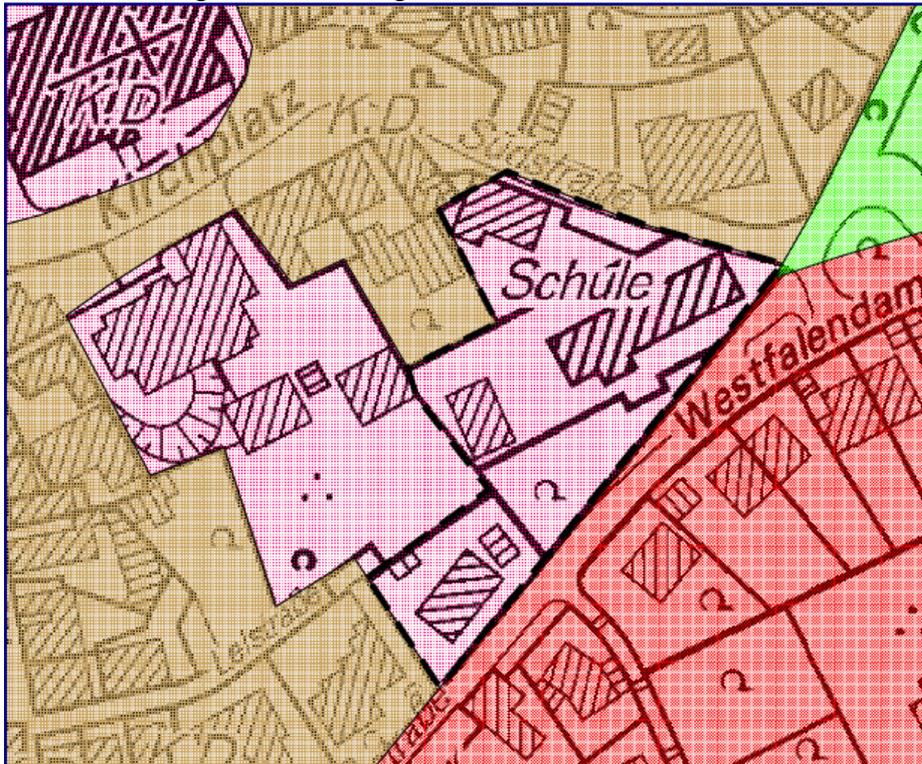


Darstellung im GEP (ohne Maßstab)

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan (der FNP stellt für den Bereich der Schule 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.

Der Flächennutzungsplan stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen zur Zeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dar. Dieser v. g. Bereich wird in eine Mischgebietsfläche geändert.



Auszug aus dem FNP (ohne Maßstab)

2. Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Südstraße“ wird süd-östlich durch die Straßen Westfalendamm und Bergstraße, nördlich durch die Südstraße und nord-westlich durch die angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kirche sowie durch die vorhandene Bebauung begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.800 m².

Aufgrund des demographischen Wandels und der sinkenden SchülerInnenzahl wird der Standort der katholischen 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 Westfalendamm 15, da auf diesen Grundstücken bereits Wohngebäude bestehen, erweitert werden. Damit werden diese Nutzungen auf Dauer planungsrechtlich gesichert. In Anlehnung an die nähere Umgebung wird daher ein Mischgebiet für diesen Bereich festgesetzt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt weiterhin über die Südstraße bzw. über die Straße Westfalendamm.

2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Südstraße“ trifft folgende Festsetzungen:

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

Die zur Überplanung anstehenden Grundstücke befinden sich in zentraler Lage, Nähe der Fußgängerzone im Altstadtbereich.

Daher wird in Anlehnung an die vorhandene umliegende Bebauung ein Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird ebenfalls in Anlehnung an die umliegende vorhandene Bebauung auf III festgesetzt.

In dem Mischgebiet, sind sowohl Wohnungen als auch kleine, dem Wohnen zugeordnete Einzelhandelsgeschäfte und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Die überbaubaren Flächen (Baugrenze) sind großzügig im Abstand von 3,00 m von den Grundstücksgrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Die vorhandenen Gebäude, die sich außerhalb der überbaubaren Flächen befinden, haben selbstverständlich weiterhin Bestandsschutz.

Das ehem. Schulgebäude steht seit 1989 unter Denkmalschutz und ist in die weiteren Planungen zu integrieren.

Auf dem Grundstück der ehem. Schule wird die überbaubare Fläche (falls das ehem. Schulgebäude nicht mehr nutzbar sein sollte und abgerissen würde) aus städtebaulichen Gründen so begrenzt, dass eine mögliche Straßenrandbebauung eine städtebaulich geordnete Situation entstehen läßt.

Um eine individuelle Bebauung möglich zu machen, werden keine weiteren detaillierteren (z.B. Dachform u.s.w.) Festsetzungen im Bereich des Mischgebietes getroffen. Lediglich der Ausschluss von Spielhallen soll in Form einer textlichen Festsetzung erfolgen.

2.2.2 Denkmalschutz

Das vorhandene Schulgebäude (ohne Anbau) steht seit dem 07.11.1989 unter Denkmalschutz (Listenteil A, lfd. Nr. 93). Die charakteristischen Merkmale, die zur Aufnahme in die Denkmalliste führen sind folgende:

- Langgestreckter zweigeschossiger Backsteinbau unter Krüppelwalmdach, verputzt.
- Die Fenster achsial gegliedert.
- Im Mittelteil die fünf Fensterachsen durch Zwerchhaus aufgenommen. Dieser Fassadenteil ist durch Quaderlinsen optisch getrennt.
- Das Zwerchhaus unter Schweifgiebel.
- Das Kranzgesims hier unterbrochen und den Zwerchhausgiebel umrahmend.
- Die Fenster im Giebelschild mit Stichbogen und Quaderlinsen gegliedert.
- Die Rückseite des Gebäudes ist einfach gestaltet.

Das Gebäude wurde 1832 erbaut und 1911 mit Linseneinteilung und Zwerchhaus neu gestaltet. Der Treppenhausausbau entstand 1972.

Das Gebäude ist aus städtebaulichen und wissenschaftlichen, besonders aus schul- und ortsgeschichtlicher sowie künstlerischen Gründen als erhaltenswert eingestuft worden.

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

Da die überbaubaren Flächen sehr großzügig festgesetzt wurden, sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb dieser Flächen zulässig.

2.3 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, eine 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) BauGB. 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, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen der Vorrang eingeräumt werden muss.

- Lärm
- Grünflächen / Umweltbelange
- Denkmalschutz
- Eingriffs- Ausgleichsregelung