



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“

Mai 2014

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ ist die Aufgabe der „Grundschule Westfalendamm“ im Plangebiet. Die Fläche soll nunmehr der Mischbebauung zugeführt werden.

Die zur Änderung anstehende Fläche befindet sich im süd-westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 92 „Drosselstraße“.

Die zur Zeit festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“, soll nunmehr, aufgrund der neuen Entwicklung zur Mischgebietsfläche geändert werden.

Aufgrund des demographischen Wandels und der sinkenden SchülerInnenzahl wird der Standort der Grundschule Westfalendamm an dieser Stelle nach Ablauf des Schuljahres 2013/2014 aufgegeben und in das Schulgebäude Ländchenweg 8 verlagert. Auf dem Grundstück des derzeitigen Schulgebäudes soll die Möglichkeit zur Wohnbebauung bzw. für die Ansiedlung kleinerer nicht störender Gewerbebetriebe ermöglicht werden. In Anlehnung an die nähere Umgebung wird daher ein Mischgebiet für diesen Bereich festgesetzt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet das Flurstück der Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstück 849. Der genaue Geltungsbereich setzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ fest (§ 9 Abs. 7) BauGB.

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 3.600m²

1.3 Planverfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, setzt eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 3.600 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (4) BauGB aufgestellt werden.

Die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende 1. Änderung des Bebauungsplanes (der FNP stellt für den Bereich der Grundschule Westfalendamm eine Gemeinbedarfsfläche dar) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Weg der Berichtigung angepasst.

Der Flächennutzungsplan stellt die zur Überplanung anstehende Fläche 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 Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ wird westlich durch eine bestehende Grünfläche, nördlich und östlich durch eine bestehende Mischgebietsfläche und südlich durch die Straße Westfalendamm begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.600 m².

Aufgrund des demographischen Wandels und der sinkenden SchülerInnenzahl wird der Standort der Grundschule Westfalendamm an dieser Stelle nach Ablauf des Schuljahres 2013/2014 aufgegeben und in das Schulgebäude am Ländchenweg 8 umziehen. Im Bereich des Schulgebäudes soll die Möglichkeit zur Wohnbebauung bzw. für die Ansiedlung kleinerer nicht störender Gewerbebetriebe ermöglicht werden. In Anlehnung an die nähere Umgebung wird daher ein Mischgebiet für diesen Bereich festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird aufgrund der dort vorhandenen Gebäudehöhen und der vorherrschenden Topographie auf höchstens III Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sowie Änderungen 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.

2.3 Festsetzungen der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ 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)

Das zur Änderung anstehende Grundstück befindet sich in zentraler Lage, nahe 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 überbaubare Fläche (Baugrenze) ist außer im Norden großzügig im Abstand von 3,00 m von den Grundstücksgrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Grundstückes soll eine großzügige Freifläche entstehen. Im Zusammenhang mit den umliegenden Grundstücken des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ soll hier eine Art „Innenhofsituation“ entstehen.

Um eine individuelle Bebauung zu ermöglichen, werden keine weiteren detaillierteren (z.B. Dachform) Festsetzungen im Bereich des Mischgebietes getroffen. Lediglich der Ausschluss von Spielhallen erfolgt in Form einer textlichen Festsetzung.

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

Im Bereich des geplanten „Innenhofes“ (ehem. Schulhofbereich) wird die Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt. Da die mögliche Folgenutzung des Grundstückes Wohnen oder nicht störendes Gewerbe sein kann, kann die erforderliche Anzahl der Stellplätze innerhalb der Tiefgarage erst im Baugenehmigungsverfahren bestimmt werden. Die Zufahrt soll von dem vorhandenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger von der Drosselstraße erfolgen. Aufgrund der vorherrschenden Topographie in dem gesamten Bebauungsplangebietes sowie aus städtebaulichen Gründen, keine zusätzliche Erschließung erforderlich, soll sichergestellt werden, dass der PKW-Verkehr weitest gehend aus dem Plangebiet heraus gehalten wird.

3. Denkmalschutz

Das Hauptgebäude des vorhandenen Schulgebäudes ist seit dem 20.12.1995 von der Unteren Denkmalbehörde aus städtebaulichen und ortsgeschichtlichen Gründen als erhaltenswert eingestuft (Listenteil A, lfd. Nr. 163). Das unter Denkmalschutz gestellte Gebäude ist zu erhalten und in die Neuplanung zu integrieren.

4 Umweltbelange

4.1 Vorbemerkungen

Da die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ gemäß § 13a (4) BauGB im beschleunigten 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 (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

4.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ setzt bereits in seinem Geltungsbereich überbaubare Flächen fest. Die 1. Änderung behält die Festsetzung in geänderter Form bei bzw. verkleinert sie.

Eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsregelung muss aus diesem Grunde im vorliegenden Änderungsverfahren 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 Artenschutz

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ befindet sich angrenzend an die Innenstadt und weist keine ökologisch bedeutsamen Biotope auf. Aus diesem Grunde ist er aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich zu betrachten. Sollte es im Rahmen der Baumaßnahmen zu unerwarteten und zu nicht

prognostizierten Beeinträchtigungen bezüglich des Artenschutzes kommen, sind die Landschaftsbehörden (hLB und uLB) zu benachrichtigen.

4.4 Lärm

Bei den im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben (§ 6 BauNVO) ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Lärmemissionsrichtwerte zur benachbarten Wohnbebauung ebenfalls zu behandeln (siehe dazu „Textliche Festsetzungen: Mischgebiet“).

4.5 Boden und Hydrologie

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich teilweise über verkarstungsfähigem Gestein und aus diesem Grunde sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Baugrunduntersuchungen erforderlich. Diese müssen auch die hydrogeologischen Verhältnisse im Untergrund erkunden. Dabei ist abzuklären, inwieweit das anfallende Niederschlagswasser schadlos in den Untergrund abgeleitet werden kann.

5. Bodenordnende Maßnahmen

nicht erforderlich

6. Kosten für die Stadt Schwelm

keine

Schwelm, Mai 2014