

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 206/2014**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

**Bebauungsplan Nr. 97 "Südstraße"**

- 1. Ergebnis aus der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB**
- 2. Ergebnis aus der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**
- 3. Beschluss zur erneuten Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Datum <b>06.10.14</b>	Geschäftszeichen <b>StEB/Sch</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 1, Übersichtsplan</b> <b>Anlage 2, Entwurfsplan</b> <b>Anlage 3, Planzeichenerklärung</b> <b>Anlage 4, Begründung, Seite 1-6</b> <b>Anlage 5, Lokale_Agenda, Seite 1-3</b>
Federführender Fachbereich: <b>Stadtentwicklungsbüro</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	28.10.2014	Vorberatung
Hauptausschuss	20.11.2014	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	27.11.2014	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Ergebnis aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des beigefügten geänderten Vorentwurfs die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § (2) BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 28.08.2014 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. mit § 13a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 97 „Südstraße“ beschlossen (Anlage 1, Übersichtsplan). Das städtische Grundstück Südstraße 6 steht nunmehr aufgrund der Verlagerung des Schulbetriebes zur Veräußerung an.

Das vom Rat in gleicher Sitzung angenommene Darlegungskonzept (Entwurfsplan) zum Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.09.2014 bis einschließlich 17.10.2014 öffentlich ausgelegen und die Beteiligung der Behörden und

sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde von der Verwaltung zeitgleich durchgeführt.

Aufgrund des durchgeführten Auslobungsverfahrens für das Grundstück der ehem. Schule einschließlich des unter Denkmalschutz gestellten Gebäudes wurde deutlich, dass das Interesse von zukünftigen Investoren an diesem Grundstück ausschließlich mit der Möglichkeit einer reinen Wohnnutzung gekoppelt ist.

Die Festsetzung Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch auf eine Mischnutzung von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören ausgerichtet.

Das bis dato geplante Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ist also in ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zu ändern. Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind ebenfalls u.a. Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) (Anlage 2 Entwurf, Anlage 3 Planzeichenerklärung).

Die Änderung von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet bringt für die vorhandenen Gewerbetreibenden in der angrenzenden vorhandenen Mischgebietsfläche insofern Nachteile, dass die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte (BImSchV DIN 18005) zu einem allgemeinen Wohngebiet niedriger sind als zu einem Mischgebiet. Das heißt, ein bereits ansässiger Betrieb muss bei einer eventl. Erweiterung oder bei einer Nutzungsänderung den für ein allgemeines Wohngebiet einzuhaltenden Richtwert nachweisen. Da unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet jedoch derzeit kein immissionsträchtiger Betrieb vorhanden ist, können demnach auch keine nachteiligen Auswirkungen durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entstehen. Im Vergleich allgemeines Wohngebiet zur ursprünglichen Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Schule, die fast im kompletten Bebauungsplangebiet (Pestalozzischule und Grundschule Westfalendamm) vorlag, entsteht durch die geänderte Planung kein Nachteil hinsichtlich der Immissionsrichtwerte für die vorhandenen Gewerbetreibenden.

Übersicht über Grenz- und Orientierungswerte in dB(A)

<b>Gebietsart</b>	<b>16. BImSchV Immissionsgrenzwerte</b>	<b>DIN 18005 Teil 1/Beiblatt 1 Orientierungswerte</b>
	Tag / Nacht	Tag / Nachtverkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm
Dorf- und Mischgebiete	64 / 54	60 / 55 / 50
Allgemeine Wohngebiete	59 / 49	55 / 45 / 40
Schulen	57 / 47	55 / 55

Aufgrund der geänderten Gebietsausweisung sind die zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BuNVO) GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) als Höchstmaß dem allgemeinen Wohngebiet anzupassen. Die GRZ wird daher mit 0,4 und die GRZ mit 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Die Maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in unmittelbarer Nähe bei dem Höchstmaß

von 3 Vollgeschossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 ist als Anlage 4 dieser Vorlage beigelegt.

### **Ergebnis aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**

Während der öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats sind keine Anregungen bei der Verwaltung vorgebracht worden.

### **Ergebnis aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

In der Zeit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind von den 40 beteiligten Stellen keine Anregungen bei der Verwaltung eingegangen.

### **Weiteres Verfahren**

Aufgrund des vorgenannten Sachverhalts, der die Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt, ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erforderlich.

### **Allgemeines Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Südstraße“ dient der Innenentwicklung, setzt eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: ca. 3.800 m<sup>2</sup>) fest und dient der Versorgung der Bevölkerung u.a. mit Wohnraum. Außerdem besteht keine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht (UVP-Pflicht) Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) werden nicht beeinträchtigt. Demnach wurde der Bebauungsplan Nr. 97 im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne den FNP vorher zu ändern.

Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Der FNP wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 97 „Südstraße“ entsprechend im „Wege 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 des Bebauungsplanes Nr. 97 „Südstraße“ auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 5 beigelegt.

### **Stadtökologischer Fachbeitrag**

Der Stadtökologische Fachbeitrag ordnet den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Südstraße“ dem Siedlungsbereich mit überwiegend geringer ökologischer Wertigkeit zu. In dieser Hinsicht sind durch das geplante Projekt keine Konflikte zu erwarten.

Der Bürgermeister  
i.V.  
gez. Schweinsberg