

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 195/2014/2

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 92 "Drosselstraße"

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

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

3) Beschluss zur erneuten Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und gem. § 4 (2) BauGB

Datum 04.11.14	Geschäftszeichen StEB/Sch	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) 1 Übersichtsplan, 1 Seite 2 Bebauungsplanentwurf, 1 Seite 3 Planzeichenerklärung, 1 Seite 4 Entwurfsbegründung, 7 Seiten 5 Lokale Agenda, 3 Seiten 6 Schreiben AGU, Seite 1-2
Federführender Fachbereich: Stadtentwicklungsbüro		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
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. Der vorgetragenen Anregung der AGU-Schwelm wird, wie in dieser Vorlage dargestellt, nicht gefolgt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten geänderten Entwurfs (Darlegungskonzept) die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“

Der o.g. Bebauungsplan ist seit dem 24.02.2012 rechtskräftig. Die damaligen Planungen beinhalteten ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, d. h. eine Mischung aus Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzungen im B-Planbereich sind seinerzeit aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans entwickelt worden

In der Zwischenzeit hat jedoch der damalige Investor die Entwicklung dieser Flächen nicht weiter verfolgt. Die möglichen neuen Investoren planen aufgrund der hohen Nachfrage nach innerstädtischer Wohnnutzung jedoch überwiegend Wohnnutzung. Dies ist jedoch aufgrund der derzeitigen Festsetzung von Mischgebieten nicht zulässig.

Um eine allgemeine Wohnnutzung dennoch zu ermöglichen und somit auch die z.Zt. vorhandene innerstädtische Brachfläche zu reaktivieren, wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ auf den gesamten B-Planbereich ausgeweitet (ausgenommen der Verkehrsfläche an der Lohmannsgasse) und ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die westlich und südlich an das B-Plangebiet angrenzende Bebauung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen, so dass das geplante Allgemeine Wohngebiet als Übergang zur südlich vorhandenen im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche dient. Die Mischgebietsfläche, die ursprünglich im kleineren Änderungsbereich festgesetzt wurde, wird im Zusammenhang mit den v.g. Gründen ebenfalls als ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dient überwiegend dem Wohnen. Zulässig sind u.a. aber auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

Aufgrund der geänderten Gebietsausweisung sind die zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) als Höchstmaß dem allgemeinen Wohngebiet anzupassen. Die GRZ wird daher mit 0,4 und die GFZ 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 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)

Gebietsart	16. BImSchV Immissionsgrenzwerte	DIN 18005 Teil 1/Beiblatt 1 Orientierungswerte
	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

Der erweiterte Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ beinhaltet folgende Grundstücke, Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstücke 153 – 155, 162, 849, 1037, 1049. Der genaue Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7) BauGB (Anl. 1 Übersichtsplan).

Aufgrund des zu erwartenden Mehrverkehrs wird im Bereich der Lohmannsgasse (verkehrsberuhigter Bereich) ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, welches sich vom nord-westlichen Eckbereich des Änderungsbereiches bis zur Grundstücksgrenze des Flurstückes Flur 19 Nr. 162 (Lohmannsgasse Nr. 7) erstreckt.

Die Grundstücke sollen ausschließlich über die Drosselstraße und der Straße Westfalendamm erschlossen werden. Die nördliche Erschließung ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) über die Drosselstraße gesichert.

Auf die festgesetzte Tiefgarage im Bereich des Schulhofes der ehem. Grundschule Westfalendamm wird verzichtet (Anl. 2 Planentwurf, Anl. 3 Planzeichenerklärung).

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ haben weiterhin Bestand (Anl. 4 Begründung).

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

Mit Schreiben vom 13.10.2014, das dieser Vorlage als Anlage 6 beigelegt ist, regt die AGU-Schwelm folgendes an:

Im o.g. Schreiben wird von der AGU bemängelt, dass der Bereich „Klimaschutz“ im Plan nicht berücksichtigt wird.

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet sollten aus Klimaschutzgründen als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Sollte dies nicht möglich sein, sollten entsprechende Ersatzpflanzungen im Plangebiet durchgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung der AGU soll aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden:

Bei den auf dem Gelände des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäuden handelt es sich um denkmalgeschützte Gebäude. Mittlerweile hat auch das Bieterverfahren ergeben, dass die meistbietende Investorengesellschaft die denkmalgeschützte Substanz im Bestand und unter Berücksichtigung der Denkmalaufgaben umbauen und attraktivieren will. Das bedeutet, dass hier möglicherweise nur mit dem Anbau von denkmalgerechten Balkonen außerhalb der Gebäude agiert wird.

Es sollen jedoch überbaubare Flächen, auch abweichend von der denkmalgeschützten Substanz, festgesetzt werden, die über die denkmalrechtliche Perspektive hinaus eine sinnvolle und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. In diesen festzusetzenden überbaubaren Flächen sind teilweise Gehölze und Bäume vorhanden, die unter anderen Umständen möglicherweise als erhaltenswürdig festgesetzt werden könnten.

In Abwägung mit dem Denkmalschutzaspekt und der zu erwartenden sensiblen Umnutzung der Gebäude soll jedoch auf eine Festsetzung der Bäume verzichtet werden.

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

Das 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ dient der Innenentwicklung, setzt eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 8.600 m²) 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 kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, ohne den FNP vorher zu ändern.

Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Der FNP wird nach Inkrafttreten der 1. Änderung entsprechend 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 der 1. Änderung auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 5 beigelegt.

Stadtökologischer Fachbeitrag

Der Stadtökologische Fachbeitrag ordnet den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ dem Siedlungsbereich mit überwiegend geringer ökologischer Wertigkeit zu. In dieser Hinsicht sind durch das geplante Projekt keine Konflikte zu erwarten.

Die Vorlage 195/2014/2 ersetzt die Vorlagen 195/2014 und 195/2014/1. Die Ergänzungen sind im Text kursiv und fett hervorgehoben.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe