

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 206/2014/2

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 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, 6 Seiten 5 Lokale Agenda, 3 Seiten 6 Schreiben LWL, Seite 1-7 7 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 Anregung des LWL-Archäologie für Westfalen wird gefolgt, der Hinweis „Bodendenkmäler“ wird um die „vermuteten Bodendenkmäler“ ergänzt. Der vorgetragenen Anregung der AGU-Schwelm wird, wie in dieser Vorlage dargestellt, nicht gefolgt
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)

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

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 beigefügt.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 15.09.2014 bis einschließlich 17.10.2014 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 13.10.2014, das dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt ist, weist der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL-Archäologie für Westfalen) darauf hin, dass sich im Plangebiet nach dem DSchG NW „Vermutete Bodendenkmäler“ befinden. Der Begriff der „Vermuteten Bodendenkmäler“ ist im Juli 1013 in der Artikelgesetzänderung zum Denkmalschutzgesetz NW aufgenommen worden. Danach sind diese genauso zu behandeln wie eingetragene Bodendenkmäler. Bislang nicht geklärte Fragen betreffen die Linienführung und die Beschaffenheit der ehemaligen Stadtbefestigung (Ende des 14. Jahrhunderts), die aber in jedem Fall den vorliegenden Planbereich durchzogen hat. Da dieser noch heute eher locker bebaut ist, dürften sich hier archäologische Hinweise auf die Befestigungslinie sowie die Anfänge der Ansiedlung dieses Stadtteils aufdecken lassen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Anregung zu folgen und die „Hinweise“ zu den Bodendenkmälern auf dem Bebauungsplan um die „Vermuteten Bodendenkmäler“ zu ergänzen.

Mit Schreiben vom 13.10.2014, das dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt 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

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Südstraße“ 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 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 beigefügt.

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.

Die Vorlage 206/2014/2 ersetzt die Vorlagen 206/2014 und 206/2014/1. Die Ergänzungen sind kursiv und fett hervorgehoben.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe