

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 266/2014

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 92 "Drosselstraße"**
- 1. Ergebnis aus der erneuten Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB**
- 2. Ergebnis aus der erneuten Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Datum 08.01.15	Geschäftszeichen StEB/Sch	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, B-Plan Anlage 2, Planzeichenerklärung Anlage 3, Hinweise Anlage 4, Begründung, Seite 1-7 Anlage 5, Schreiben Anwohnerin, Seite 1-2 Anlage 6, Schreiben Kreis Anlage 7, Lokale Agenda, Seite 1-3
Federführender Fachbereich: Stadtentwicklungsbüro		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	27.01.2015	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	10.02.2015	Vorberatung
Hauptausschuss	19.02.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	26.02.2015	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S.666) in der zur Zeit gültigen Fassung wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ der Stadt Schwelm als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstücke: 153-155, 162 und 1298-1302.

Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Anlage 1 - Bebauungsplan, Anlage 2 - Planzeichenerklärung, Anlage 3 - Textl. Festsetzungen und Hinweise, Anlage 4 – Begründung, Anlage 5 – Anregung einer Anwohnerin, Anlage 6 – Anregung der EN-Kreisverwaltung, Anregung 7 - Lokale Agenda

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 28.08.2014 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ gem. § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13a BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) beschlossen (SV-Nr. 085/2014).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 15.09.2014 bis einschließlich 17.10.2014 durchgeführt.

Da eine Änderung, die die Grundzüge der Planung berührte, erforderlich war (Mischgebiet in Allg. Wohngebiet), hat der Rat der Stadt Schwelm in seiner Sitzung am 27.11.2014 die erneute Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB (durchgeführt 08.12.2014 bis einschließlich 08.01.2015) und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

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

Mit Schreiben vom 27.11.2011 (identisches Schreiben zur Beteiligung der Öffentlichkeit während des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens), das dieser Vorlage als Anlage 5 beigelegt ist, wurde seitens der Bürgerin A folgende Anregung vorgebracht:

Das Wohnhaus der Bürgerin A befindet sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ und besitzt kein betoniertes oder gemauertes Fundament. Bei den geplanten Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten für die geplante Tiefgarage befürchtet die Bürgerin A, dass ihr Wohngebäude Schaden nehmen könnte. Des Weiteren befürchtet die Anwohnerin, dass durch die geplanten Neubauten, auch bedingt durch die vorhandene Hanglage, ihr Haus völlig verschattet wird.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:

Der Anregung der Bewohnerin A wird nicht gefolgt.

Da der/die derzeitige EigentümerIn, ebenso wie die Bürgerin A das Recht hat auf seinem/ihrer Grundstück zu bauen, kann die Baugenehmigung nicht auf Grund von Eventualitäten versagt werden. Die bauordnungsrechtlichen (z.B. Abstandsflächen) und planungsrechtlichen (z.B. Geschossigkeit) Vorgaben werden durch das geplante Wohngebäude eingehalten und ist somit genehmigungsfähig.

Die Verwaltung hat der Bürgerin bereits empfohlen, den zukünftigen Bauherren zu kontaktieren und von ihm während der Bauzeit ein Beweissicherungsverfahren einzufordern.

Die Verwaltung hat weiterhin die Anwohnerin bereits über geplanten

Gebäudehöhen (Firsthöhe ca. 13,00 m laut Bauantrag) informiert. Der Bebauungsplan sieht für den in Frage stehenden Bereich eine max. 3-geschossige Bauweise vor. Das seinerzeit dort vorhandene Gebäude der „Pestalozzi-Schule“ war ebenfalls 3-geschossig (ebenfalls mit einer Firsthöhe von ca. 13,00 m) und stand von 0,20 m bis 3,50 m von der Grenze zum Nachbargrundstück entfernt. Das geplante, ebenfalls 3-geschossige Gebäude in diesem Bereich wird in ca. 5,00 m Entfernung zur Grundstücksgrenze entstehen. Durch diesen Rücksprung von der Grundstücksgrenze, sowie die geplante Fassadengestaltung (z.B. das Dachgeschoss springt noch weiter von der Grundstücksgrenze zurück) wird der zukünftige Lichteinfall für das fragliche Gebäude sichergestellt bzw. sogar verbessert.

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

Von den 52 beteiligten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gingen der Verwaltung 12 Antworten ein, von denen 1 eine Anregung enthielt.

Mit Schreiben vom 19.12.2014, das dieser Vorlage als Anlage 6 beigelegt ist, regt die EN-Kreisverwaltung Abteilung – Immissionsschutz – folgendes an:

Unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet ist kein immissionsträchtiger Betrieb vorhanden. Demnach werden keine nachteiligen Auswirkungen durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ erwartet. Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen daher gegen die Planung keine Bedenken. Ich bitte jedoch folgenden immissionsschutzrechtlichen Hinweis in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen:

Hinweis

Im Baugenehmigungsverfahren sind geeignete Nachweise zu erbringen, dass die an den benachbarten bestehenden Wohngebieten sowie an den geplanten Wohnnutzungen anzusetzenden Immissionsrichtwerte nicht durch die von dem Planvorhaben ausgehenden Lärmemissionen überschritten werden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung wie folgt zu behandeln:

Nach telefonischer Rücksprache mit der EN-Kreisverwaltung (Abt. Immissionsschutz) ist der v.g. Hinweis durch die Planung von ausschließlich Wohngebäuden nicht relevant und kann daher vernachlässigt werden. Sollten im anschließenden Baugenehmigungsverfahren jedoch außer „Wohnen“ noch andere Nutzungen beantragt werden, wird die Baugenehmigungsbehörde (Bauordnung) geeignete Nachweise vom Antragsteller einfordern.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Abwägung und Beschlussfassung über die Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB kann als nächster Verfahrensschritt der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ erfolgen.

5. Umsetzung der Ziele der Lokalen Agenda 21 Schwelm

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 das Leitbild der Lokalen Agenda 21 Schwelm beschlossen. Die Verwaltung hat das Planvorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 7 beigefügt.

Der Bürgermeister
gez. Stobbe