



Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 97 „Südstraße“

Stand: Januar 2015

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Südstraße“ ist die Aufgabe der katholischen Grundschule im Plangebiet. Die Fläche soll nunmehr der allgemeinen Wohnnutzung zugeführt werden.

Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, dieses Plangebiet um die Grundstücke Südstraße 2 und Bergstraße 15 zu erweitern. Diese beiden Grundstücke befinden sich ebenfalls in der Fläche für den Gemeinbedarf, sind jedoch mittlerweile zu Wohngebäuden umgenutzt. Um diese Wohnhäuser auf Dauer planungsrechtlich abzusichern werden diese Grundstücke in das Plangebiet einbezogen und sollen ebenfalls in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. 97 „Südstraße“ aufgestellt werden.

Aufgrund des demographischen Wandels und der sinkenden SchülerInnenzahl wird der Standort der katholischen Grundschule an dieser Stelle nach Ablauf des Schuljahres 2013/2014 aufgegeben und in das Gebäude der ehem. Grundschule Möllenkotten verlagert. Im Bereich des Schulgebäudes soll die Möglichkeit zur Wohnbebauung und zur Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen und nicht störenden Handwerkbetrieben gem. § 4 BauNVO ermöglicht werden und eine Erweiterung des süd-östlich angrenzenden Wohngebietes darstellen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstücke 882, 888, 1246 und 1247. Der genaue Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7) BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Südstraße“ wird süd-östlich durch die Straßen Westfalendamm und Bergstraße, nördlich durch die Südstraße und nord-westlich durch die angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kirche sowie durch die vorhandene Bebauung begrenzt.

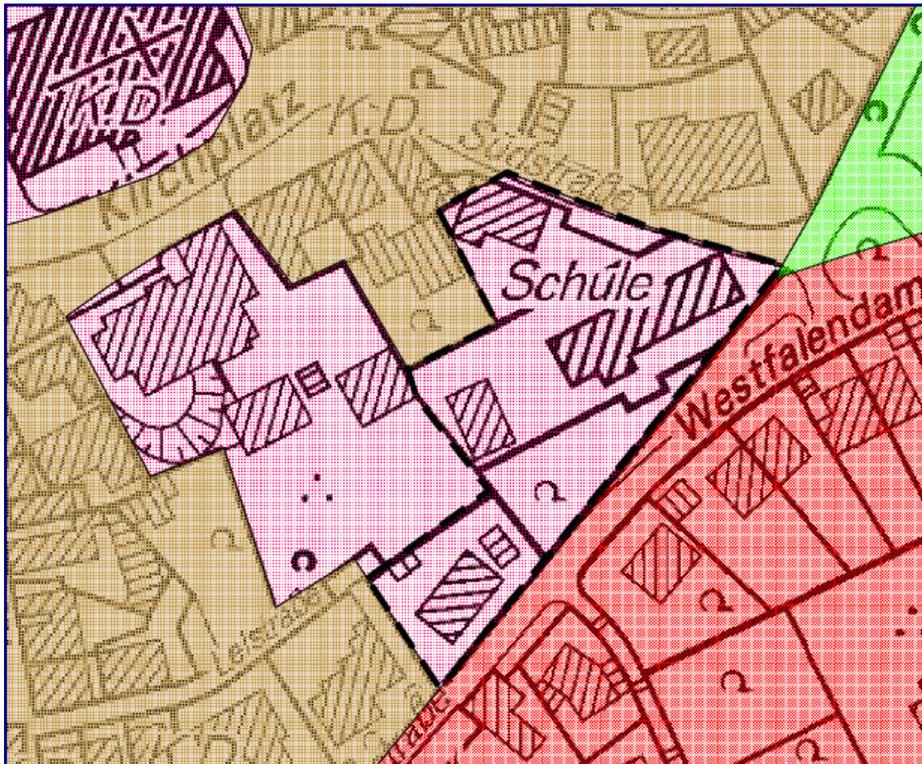
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.800 m².

1.3 Planverfahren

Das Vorhaben 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 mit Wohnraum. Außerdem besteht keine UVP-Pflicht. Europäische Vogelenschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan (der FNP stellt für den Bereich der Schule eine Gemeinbedarfsfläche dar) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 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 des Bebauungsplanes im Weg der Berichtigung angepasst.

Der Flächennutzungsplan stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen zur Zeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dar. Dieser v. g. Bereich wird in ein allgemeines Wohngebiet geändert.



Auszug aus dem FNP (ohne Maßstab)

2. Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Südstraße“ wird süd-östlich durch die Straßen Westfalendamm und Bergstraße, nördlich durch die Südstraße und nord-westlich durch die angrenzende Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Kirche sowie durch die vorhandene Bebauung begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.800 m².

Aufgrund des demographischen Wandels und der sinkenden SchülerInnenzahl wird der Standort der katholischen Grundschule an dieser Stelle nach Ablauf des Schuljahres 2013/2014 aufgegeben und in das Gebäude der ehem. Hauptschule-Ost (Ländchenweg 8) verlagert. Im Bereich des Schulgebäudes soll die Möglichkeit zur Wohnbebauung und für die Ansiedlung kleinerer nicht störender Gewerbebetriebe sowie Dienstleistern ermöglicht werden. Diese Fläche soll aus städtebaulichen Gründen um die Grundstücke Südstraße 2 und Westfalendamm 15, da auf diesen Grundstücken bereits Wohngebäude bestehen, erweitert werden. Damit werden diese Nutzungen auf Dauer planungsrechtlich gesichert. Als Erweiterung der süd-östlich vorhandenen Wohnbaufläche wird für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN-VO festgesetzt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt weiterhin über die Südstraße bzw. über die Straße Westfalendamm.

2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 97 „Südstraße“ trifft folgende Festsetzungen:

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) S. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 u. §§ 16-20 BauNVO)

Die zur Überplanung anstehenden Grundstücke befinden sich in zentraler Lage, nahe der Fußgängerzone im Altstadtbereich.

Aufgrund dieser räumlichen Nähe ist die Versorgung des täglichen Bedarfs für die geplante Wohnbebauung bereits gewährleistet und schafft einen gewünschten Anziehungspunkt für junge Familien. Die kurzen Wege zur Innenstadt sollen ermöglichen, dass junge Familien in die Innenstadt Schwelms „zurückkehren“ und den Stadtkern wieder beleben.

Daher wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Südstraße“ ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen. Des Weiteren sind u.a. Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen (Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 wie üblicher Weise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnutzungsziffern als Höchstmaß festgesetzt.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in Anlehnung an die umliegende vorhandene Bebauung auf III festgesetzt.

Um eine individuelle Bebauung möglich zu machen, werden keine weiteren detaillierteren (z.B. Dachform u.s.w.) Festsetzungen getroffen.

Das ehem. Schulgebäude steht seit 1989 unter Denkmalschutz und ist in die weiteren Planungen zu integrieren.

Auf dem Grundstück der ehem. Schule wird die überbaubare Fläche (falls das ehem. Schulgebäude nicht mehr nutzbar sein sollte und abgerissen würde) aus städtebaulichen Gründen so begrenzt, dass eine mögliche Straßenrandbebauung eine städtebaulich geordnete Situation entstehen lässt.

2.2.2 Textliche Festsetzungen

Um eine geeignete und sinnvolle Umnutzung zum Wohnen der ehem. Schule zu gewährleisten, sind zulässige Ausnahmen textlich festgesetzt. Am denkmalgeschützten Gebäude sind Nebenanlagen sowie Auskragungen in einer Tiefe von 2,50 m und 5,00 m Breite (z.B. Balkone) außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig.

2.2.3 Denkmalschutz

Das vorhandene Schulgebäude (ohne Anbau) steht seit dem 07.11.1989 unter Denkmalschutz (Listenteil A, lfd. Nr. 93). Die charakteristischen Merkmale, die zur Aufnahme in die Denkmalliste führen sind folgende:

- Langgestreckter zweigeschossiger Backsteinbau unter Krüppelwalmdach, verputzt.
- Die Fenster achsial gegliedert.
- Im Mittelteil die fünf Fensterachsen durch Zwerchhaus aufgenommen. Dieser Fassadenteil ist durch Quaderlinsen optisch getrennt.
- Das Zwerchhaus unter Schweifgiebel.

- Das Kranzgesims hier unterbrochen und den Zwerchhausgiebel umrahmend.
- Die Fenster im Giebelschild mit Stichbogen und Quaderlinsen gegliedert.
- Die Rückseite des Gebäudes ist einfach gestaltet.

Das Gebäude wurde 1832 erbaut und 1911 mit Linseneinteilung und Zwerchhaus neu gestaltet. Der Treppenhausausbau entstand 1972.

Das Gebäude ist aus städtebaulichen und wissenschaftlichen, besonders aus schul- und ortsgeschichtlicher sowie künstlerischen Gründen als erhaltenswert eingestuft worden.

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

Da die überbaubaren Flächen sehr großzügig festgesetzt wurden, sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb dieser Flächen zulässig.

2.2.5 Immissionsschutz

Das geplante allgemeine Wohngebiet befindet sich direkt angrenzend an ein vorhandenes Mischgebiet.

Da sich jedoch in unmittelbarer Nähe des geplanten allgemeinen Wohngebietes kein immissionsträchtiger Betrieb befindet, sind keine Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes gegenüber der neuen Wohnbebauung zu erwarten.

Sollte sich ein im Mischgebiet zulässiger Betrieb zukünftig ansiedeln wollen, wird der Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

2.3 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen 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

- Lärm
- Grünflächen / Umweltbelange
- Denkmalschutz
- Eingriffs- Ausgleichsregelung

3 Umweltbelange

3.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan Nr. 97 „Südstraße“ 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.

3.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Südstraße“ ist bereits baulich genutzt. Neben dem ehemaligen Schulgebäude (einschließlich Schulhof) befinden sich bereits Wohngebäude, die nun planerisch abgesichert werden sollen.

Eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsregelung muss aus diesem Grunde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren 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.

3.3 Artenschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Südstraße“ 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.

3.4 Lärm

Bei den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Gewerbebetrieben (§ 4 BauNVO) ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Lärmemissionsrichtwerte zur benachbarten Wohnbebauung ebenfalls zu behandeln.

3.5 Boden und Hydrologie

Das Plangebiet 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, Oktober 2014