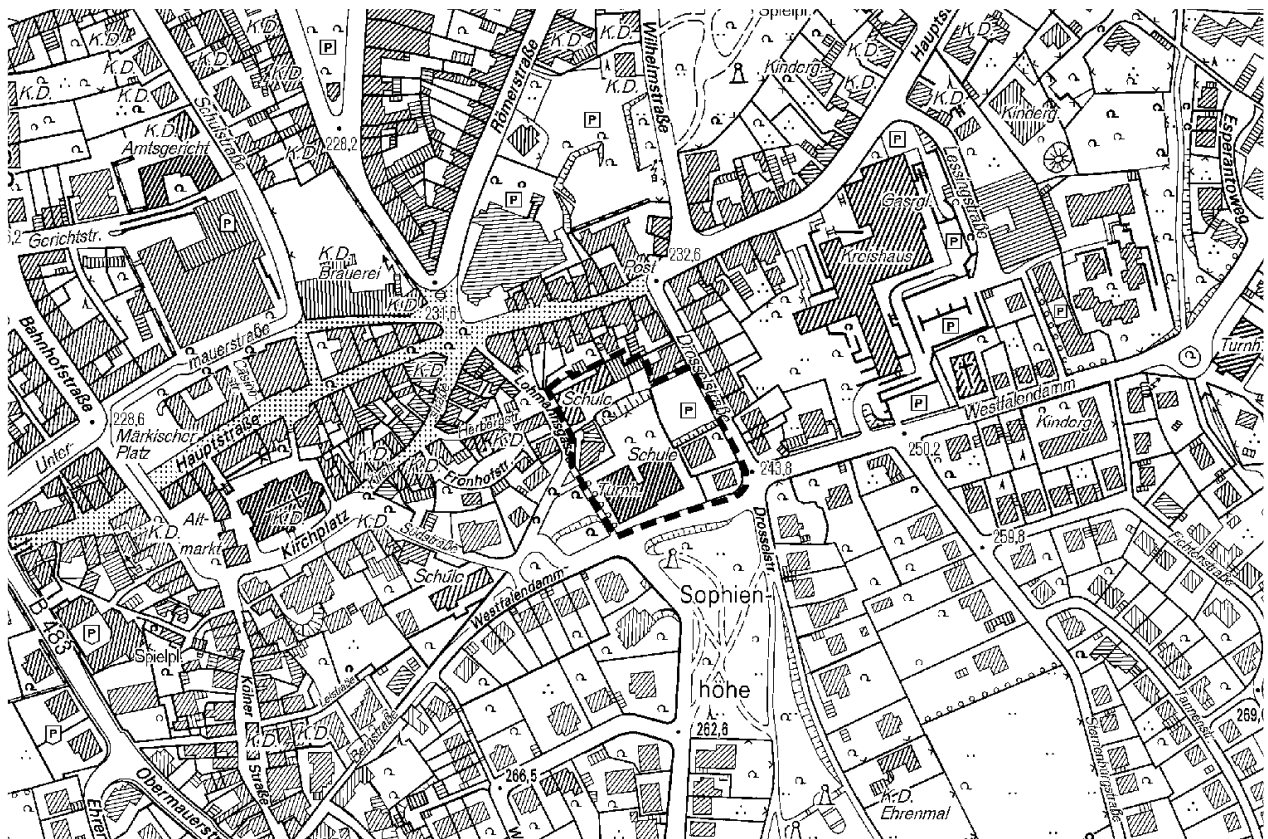




Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“

Januar 2015

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ ist die Aufgabe der „Grundschule Westfalendamm“ im Plangebiet sowie die Bestrebung die nördlich gelegenen Grundstücke städtebaulich sinnvoll einer Bebauung zu zuführen und innerstädtische Brachflächen zu reaktivieren.

Im Geltungsbereich der zur Änderung anstehenden Flächen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 92 „Drosselstraße“.

Die Fläche im südwestlich gelegenen Bereich ist zur Zeit als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt, soll nunmehr, aufgrund der neuen Entwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO geändert werden.

Aufgrund des demographischen Wandels und der sinkenden SchülerInnenzahl wird der Standort der Grundschule Westfalendamm an dieser Stelle nach Ablauf des Schuljahres 2013/2014 aufgegeben und in das Schulgebäude Ländchenweg 8 verlagert. Auf dem Grundstück des derzeitigen Schulgebäudes soll die Möglichkeit zur Wohnbebauung ermöglicht werden.

Gleichzeitig hierzu soll im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 ein Allgemeines Wohngebiet entstehen, d.h. im nord-östlichen Bereich wird das Mischgebiet ebenfalls ersetzt.

Aufgrund der Nähe der Fußgängerzone, in der ein Mischgebiet vorliegt, stellte sich heraus, dass seitens Gewerbe- oder Einzelhandelsbetreibern keinerlei Interesse besteht neue oder ergänzende Flächen im Bebauungsplanbereich zu erschließen. Vielmehr gilt dem Interesse einer allgemeinen Wohnnutzung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet das Flurstück der Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstück 153-155, 162, 849 und 1298 -1302. Der genaue Geltungsbereich setzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ fest (§ 9 Abs. 7) BauGB.

Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 8 600 m².

1.3 Planverfahren

Das Vorhaben 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 mit Wohnraum. Außerdem besteht keine UVP-Pflicht. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Demnach kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (4) BauGB aufgestellt werden.

Die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende 1. Änderung des Bebauungsplanes (der FNP stellt für den Bereich der Grundschule Westfalendamm eine Gemeinbedarfsfläche dar) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4

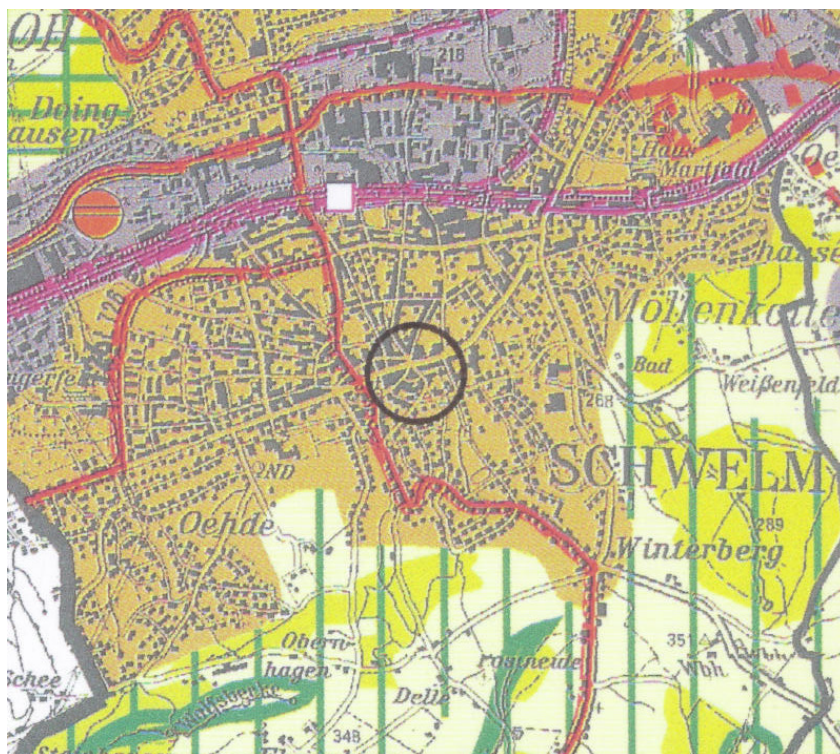
BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Entsprechend wird der FNP nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Weg der Berichtigung angepasst.

Von der Umweltprüfung gem. § 2 (5) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

1.4 Planvorgaben

1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) vom 17.07.2001 in der Fassung vom 31.03.2005 stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1 (4) BauGB ist gewährleistet.



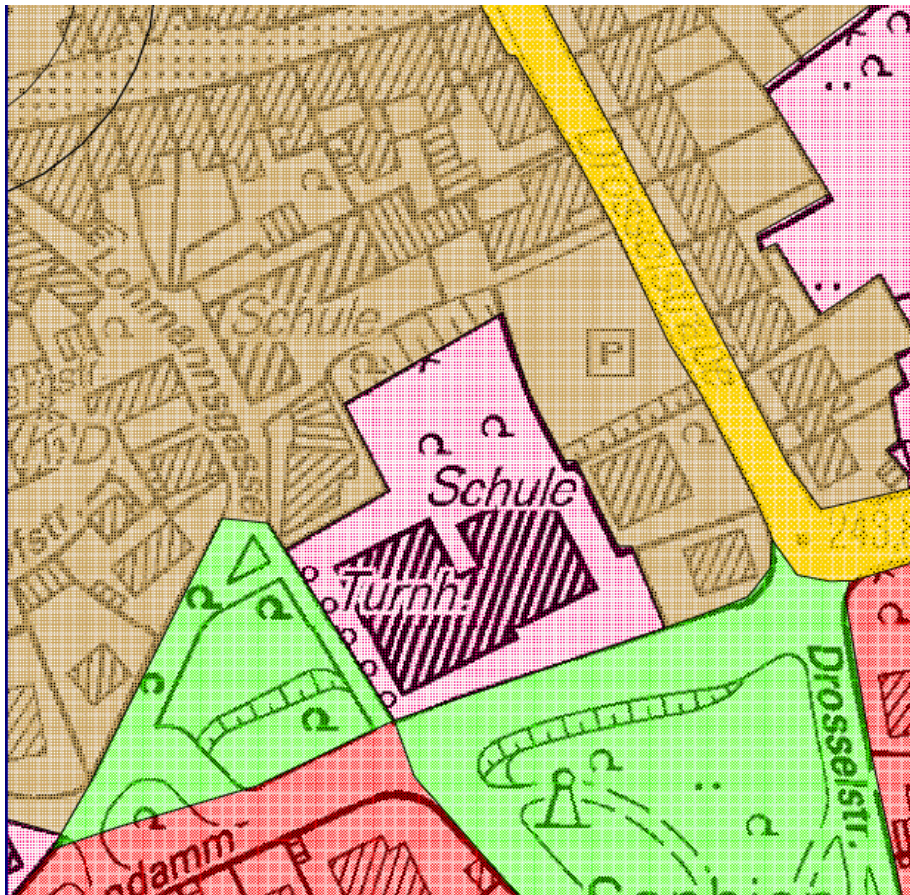
Darstellung im GEP (ohne Maßstab)

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 dieser Änderung zum Bebauungsplan im Weg der Berichtigung angepasst.

Der Flächennutzungsplan stellt im südwestlichen Bereich die zur Überplanung anstehende Fläche zur Zeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und im nordöstlichen Bereich eine Mischgebietsfläche dar. Beide Flächen sollen nunmehr in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.



Auszug aus dem FNP (ohne Maßstab)

2. Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ wird westlich durch die Lohmannsgasse, östlich durch die Drosselstraße, südlich durch die Straße Westfalendamm und nördlich durch die angrenzende Bebauung begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.600 m².

Aufgrund des demographischen Wandels und der sinkenden SchülerInnenzahl wird der Standort der Grundschule Westfalendamm an dieser Stelle nach Ablauf des Schuljahres 2013/2014 aufgegeben und in das Schulgebäude am Ländchenweg 8 umziehen. Im Bereich des Schulgebäudes soll die Möglichkeit zur allgemeinen Wohnbebauung gem. § 4 BauNVO und den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen

Nutzungen ermöglicht werden. Der angrenzende nord-östliche Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung wird anlehnend daran ebenfalls in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird aufgrund der dort vorhandenen Gebäudehöhen und der vorherrschenden Topographie auf höchstens III Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sowie Änderungen 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 Erfordernisgebot 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.

2.3 Festsetzungen der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ trifft folgende Festsetzungen:

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

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

Für die Änderungsfläche wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 als Höchstmaß festgesetzt. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird in Anlehnung an die umliegende vorhandene Bebauung auf III festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und Sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Die überbaubare Fläche (Baugrenze) des Grundstückes der ehemaligen Grundschule ist außer im Norden großzügig im Abstand von 3,00 m von den Grundstücksgrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Grundstückes soll eine großzügige Freifläche entstehen. Im Zusammenhang mit den umliegenden Grundstücken des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ soll hier eine Art „Innenhofsituation“ entstehen.

Um eine individuelle Bebauung zu ermöglichen, werden keine weiteren detaillierteren (z.B. Dachform) Festsetzungen getroffen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ haben weiterhin Bestand.

2.3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes (Bereiche der ehem. Schulen sowie der Parkplatz Drosselstraße) soll ausschließlich über die Drosselstraße und die Straße Westfalendamm erfolgen. Die Straße Lohmannsgasse ist als Verkehrsberuhigter Bereich nicht für den zu erwartenden Mehrverkehr ausgerichtet. Aufgrund dessen wird entlang der Lohmannsgasse ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Dieser Bereich erstreckt sich vom nord-westlichen Eckpunkt der Plangebietsgrenze bis zur Flurstücksgrenze zum Flurstück Flur 19 Nr. 162 (Lohmannsgasse Nr. 7).

3. Denkmalschutz

Das Hauptgebäude des vorhandenen Schulgebäudes ist seit dem 20.12.1995 von der Unteren Denkmalbehörde aus städtebaulichen und ortsgeschichtlichen Gründen als erhaltenswert eingestuft (Listenteil A, lfd. Nr. 163). Das unter Denkmalschutz gestellte Gebäude ist zu erhalten und in die Neuplanung zu integrieren.

4 Umweltbelange

4.1 Vorbemerkungen

Da die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ 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.

4.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ setzt bereits in seinem Geltungsbereich überbaubare Flächen fest. Die 1. Änderung behält die Festsetzung in geänderter Form bei bzw. verkleinert sie.

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

4.3 Artenschutz

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ 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.

4.4 Lärm

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

4.5 Boden und Hydrologie

Das Plangebiet der 1. Änderung 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