



Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 98 „Wilhelmshöhe“

Stand: Januar 2015

Inhalt

1. Grundlagen der Planung

- 1.1 Erforderlichkeit und Ziele und Zweck der Planung
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.3 Planverfahren
- 1.4 Planungsvorgaben
 - 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 1.4.2 Flächennutzungsplan

2. Städtebauliche Planung

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Festsetzungen
 - 2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise
- 2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 2.3.1 Verkehrsflächen
 - 2.3.2 Fläche für Stellplätze
 - 2.3.3 Ver- und Entsorgung
- 2.4 Grundsätze der Abwägung

3. Umweltbelange

- 3.1 Vorbemerkungen
- 3.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung
- 3.3 Artenschutz
- 3.4 Grünordnerische Maßnahmen/ Pflanzbindungen und Pflanzgebote
- 3.5 Immissionsschutz
- 3.6 Bodenverhältnisse/Altlasten

5. Bodenordnende Maßnahmen

6. Kosten für die Stadt Schwelm

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des B-Planes Nr. 98 „Wilhelmshöhe“ ist die Entwicklung der brachliegenden städtischen Sportplatzfläche „Wilhelmshöhe“ zum Zwecke der Bebauung.

Das Vorhaben dient der gezielten Entwicklung einer innenstadtnahen städtischen Fläche als Wohnbaufläche und rundet das Wohnquartier Grothestraße/Drosselstraße baulich ab. Des Weiteren werden durch diese gezielte Nachverdichtung Außenbereichsflächen baulich geschont und einer weiteren Zersiedlung entgegengewirkt.

Der Flächennutzungsplan stellt für den in Frage stehenden Bereich zurzeit eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar, der aufgrund der neuen gewünschten Entwicklung geändert werden muss.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet das Flurstück der Gemarkung Schwelm, Flur 25, Flurstück 385, 394 tlw., 463 tlw., 835 und Flur 26, Flurstücke 349 tlw. u. 575 tlw.. Der genaue Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7) BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 98 „Wilhelmshöhe“ wird westlich durch den Freiligrathweg, südlich durch die Grothestraße, nördlich durch den Park Wilhelmshöhe und nordöstlich durch die Sackgasse Drosselstraße begrenzt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 15.500 m².

1.3 Planverfahren

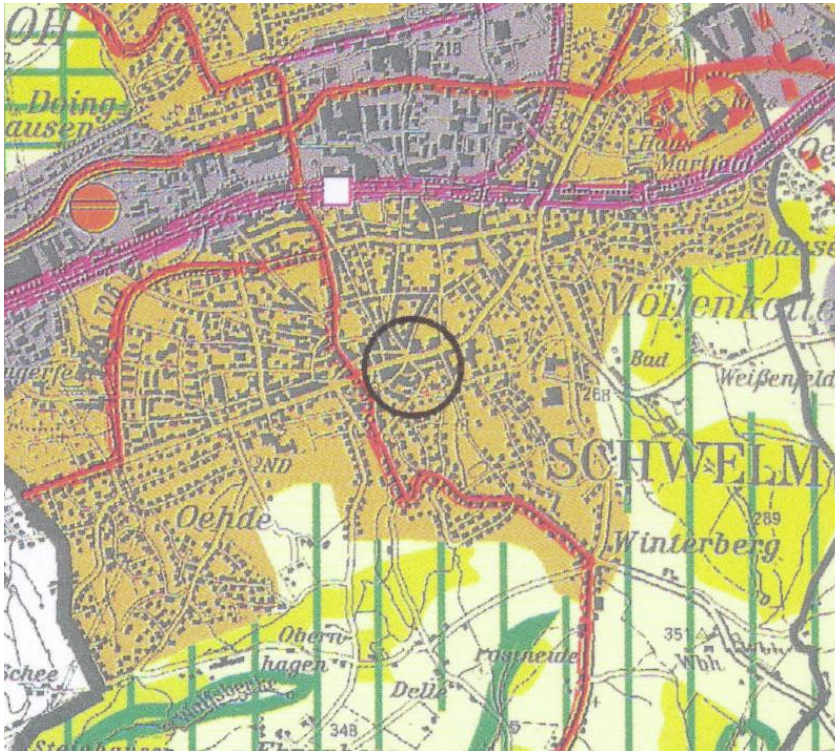
Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, setzt eine zulässige überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 2.400 m²) fest und dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Außerdem besteht keine UVP-Pflicht. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Demnach kann 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 des Sportplatzes eine Grünfläche 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 Wege 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.

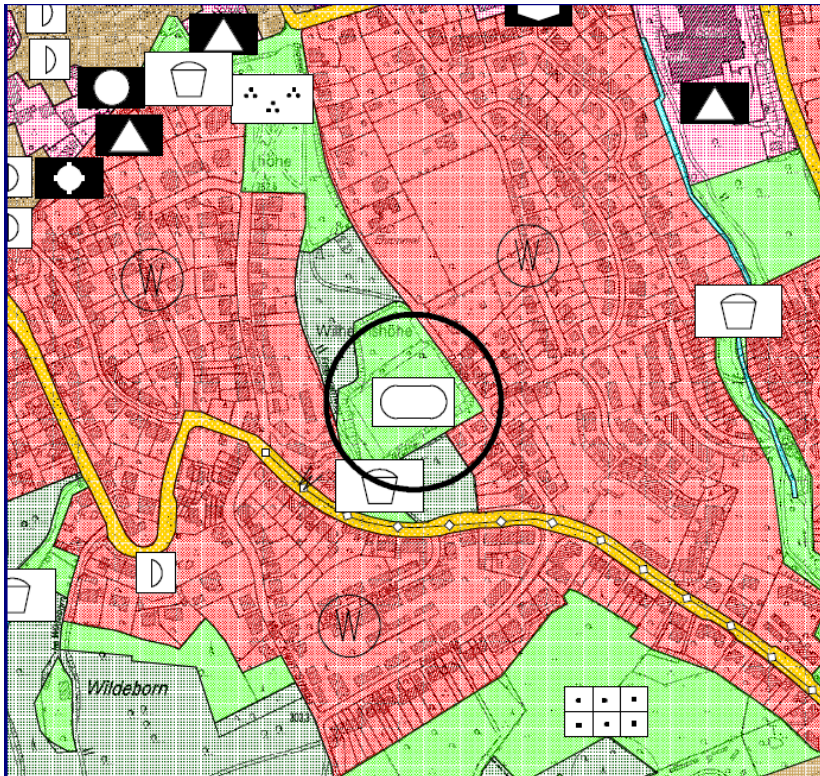


Darstellung im GEP (ohne Maßstab)

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan (der FNP stellt für den Bereich des Sportplatzes eine Grünfläche 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 zurzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Dieser v. g. Bereich wird in eine Wohnbaufläche geändert.



Auszug aus dem FNP (ohne Maßstab)

2. Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 98 „Wilhelmshöhe“ wird westlich durch den Freiligrathweg, südlich durch die Grothestraße, nördlich durch den Park „Wilhelmshöhe“ und nord-östlich durch die Sackgasse Drosselstraße begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 15.500 m².

In Anlehnung an die nähere Umgebung wird ein Reines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 6.000m² für den Planbereich festgesetzt. Zur Realisierung einer angemessenen städtebaulichen Qualität ist es notwendig den ehem. Sportplatz unter Berücksichtigung seiner Böschungsverläufe, an das Niveau der umliegenden Erschließungsstraßen anzupassen. Nach der Niveauangleichung des Baugebietes soll ein Teil der Baugrundstücke direkt über die Drossel- und Grothestraße ähnlich der Grundstücke der benachbarten Bestandbebauung angebunden werden, wobei ein Teil der Baugrundstücke von der Grothestraße über eine Stickerschließung angebunden wird.

Der Entwurf des B-Planes sieht eine zwei geschossige Wohnbebauung in Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung vor.

2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 98 „Wilhelmshöhe“ trifft folgende Festsetzungen:

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) S. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 u. §§ 16-20 BauNVO)

In dem reinen Wohngebiet (WR) leitet sich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse aus der umliegenden Bebauungsstruktur ab. Die Gebäudehöhen werden unter Berücksichtigung der Topographie (Straßenprofil, Böschungen und Bauplatz) auf höchstens II Vollgeschosse, GRZ 0,4 und GFZ 0,9 festgesetzt.

Die Höhe der Wohngebäude wird durch die Festsetzung der Geschossigkeit und die max. Firsthöhe ermittelt und begrenzt.

Zur Ermittlung der Geschossigkeit und Gebäudehöhen dient der obere Bezugspunkt Firsthöhe und der untere Bezugspunkt Fahrbahngradiente ausgebaute Grothestraße und Sackgasse Drosselstraße. Das gleiche gilt für die geplante Wohnstraße innerhalb des Baugebietes. Diese beginnt an der Grothestraße und endet als Sackgasse vor den letzten nördlich gelegenen Grundstücken. Das neu angelegte Geländenniveau soll nahezu die ursprüngliche Morphologie erreichen, wobei die Stichstraße diesem Geländeverlauf folgt.

Die Firsthöhen dürfen das Maß von max. 8.50m über der Fahrbahngradiente nicht überschreiten. Gemessen wird von der jeweiligen Mitte der Fassade ausgehend im rechten Winkel, vom Schnittpunkt der Außenwand zu der der Hausfassade zugewandten Gradiente.

Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm-, Pult-, oder Zeltdächer. Die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sollen auf den Dachflächen zulässig sein.

2.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Da im Planbereich die Option besteht, Einzel- oder Doppelhäuser vorzusehen, ist offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise begrenzt die Länge der baulichen Anlagen auf maximal 50 m bei Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands.

Die überbaubaren Flächen werden durch die vorderen und hinteren Baugrenzen definiert gem. 23 (3) BauNVO. Grundsätzlich ist eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3,00 m zulässig.

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.3.1 Verkehrsflächen

Die Grothestraße, beginnend an der Winterberger Straße, wird als öffentliche Verkehrsfläche „Einbahnstraße“ erhalten bleiben und mit beidseitigem Gehweg und einseitigem Parkstreifen (Bereich nördliche Fahrbahnseite) ausgebaut. Es besteht die Möglichkeit ca. acht Gebäude des Baugebietes in Form einer Sticherschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) über die Grothestraße und ca. vier Häuser direkt über die Sackgasse Drosselstraße anzudienen. Die Sackgasse Drosselstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einem Wendehammer und Parkmöglichkeiten festgesetzt bzw. ausgebaut.

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

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Öffentlich zugängliche Parkplätze werden in den öffentlichen Erschließungsstraßen ermöglicht bzw. angelegt. In der Grothestraße können ca. 15 Stellplätze und im Bereich des Wendehammers Sackgasse Drosselstraße ca. 8 Stellplätze entstehen.

2.3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über vorhandene Versorgungsleitungen der Aktiengesellschaft für Versorgungs-Unternehmen (AVU) mit Strom, Gas und Wasser versorgt.

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird an den in der Drosselstraße oder im Freiligrathweg vorhandenen Kanal angeschlossen.

Die Niederschlagswässer sollen im Baugebiet getrennt abgeführt und in der angrenzenden Ausgleichsfläche durch geeignete Behandlungseinrichtungen schadlos abgeleitet werden. Entsprechend der Bestimmungen des § 51a Landeswassergesetz sollen als geeignete Behandlungseinrichtungen Mulden, Rigolen oder ein Mulden- Rigolensystem zum Einsatz kommen. Die mit ca. 4.500m² ausreichend große Fläche der Ausgleichsfläche und die im Untergrund vorhandenen Unteren Honseler Schichten gewährleisten, dass die geordnete Niederschlagswasserbehandlung gesichert ist.

Das geplante Trennsystem der Entwässerung bietet zudem den Bauherren die Gelegenheit, auf ihren Grundstücken Regenwasserzisternen vorzusehen und der geordneten Ableitung vorzuschalten.

Das hier beschriebene System zur Niederschlagswasserbehandlung ist in der Planung durch einen geeigneten hydrogeologischen Nachweis zu belegen.

2.4 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.

- Eingriffs- Ausgleichsregelung
- Entwässerung
- Grünflächen / Umweltbelange
- Lärm

3. **Umweltbelange**

3.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan „Wilhelmshöhe“ gemäß 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt wird, sind 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- und Ausgleichsregelungen

Die Fläche des Sportplatzes „Wilhelmshöhe“ besteht in der Hauptsache aus einem Großspielfeld für Fußball in Tennen Bauweise. Dieses Tennen Feld weist keinen Regelaufbau auf, teilweise ragt auch der im Untergrund anstehende Fels durch die Oberfläche.

Es besteht die Möglichkeit, die Fläche des Großspielfeldes mit ca. zwölf Einfamilienhäusern zu bebauen. Aus diesem Grunde ist bei der geplanten Bebauung und bei entsprechender gärtnerischer Gestaltung des Wohnumfeldes der Häuser von einer relativen Entsiegelung der Fläche und in jedem Fall von einer Aufwertung in ökologischer Hinsicht auszugehen. Aus diesem Grunde wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren auf eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsregelung verzichtet. Nördlich der geplanten Wohnbebauung, zum angrenzenden Wald hin, existiert eine ca. 4.500m² umfassende Ruderal- bzw. Brachfläche. Hier war in der Vergangenheit der Standort eines städtischen Saalbaues, der in der Nachkriegszeit aufgegeben und abgerissen worden ist. Anschließend ist die Fläche brachgefallen und in der Folge von den Anwohnern der Drosselstraße und der Grothestraße für die Deponierung von Gartenabfällen zweckentfremdet worden.

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Wilhelmshöhe“ soll diese Fläche durch geeignete Aufwertungsmaßnahmen den durch die Bebauung verursachten Eingriff kompensieren. Auf dieser Fläche sollen außerdem Einrichtungen zur Niederschlagswasserbehandlung für das Wohngebiet untergebracht werden, die in der Lage sind, die Kompensationswirkungen zu unterstützen. Wegen dieser hier vorhandenen Einrichtungen zur Niederschlagswasserbehandlung sollen sich diese Ausgleichsflächen im privaten Gemeinschaftseigentum des Baugebietes befinden.

3.3 Artenschutz

Für das Bebauungsplangebiet ist in des Baugenehmigungsverfahrens eine Artenschutzprüfung im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung (ASP Stufe 1) durchzuführen.

3.4 Grünordnerische Maßnahmen /Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Entlang der Drosselstraße und der Grothestraße sind im Bereich des geplanten öffentlichen Straßenraumes Bäume unterschiedlicher Arten vorhanden. Nach Möglichkeit sind diese dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

3.5 Immissionsschutz

Das geplante Wohngebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Winterberger Straße ist als einzige Emissionsquelle für die geplante Bebauung vorstellbar. Wegen des vorhandenen Waldes und des Gebäudes des Kindergartens ist jedoch gesichert, dass die Emissionsquelle in ausreichender Weise zur geplanten Bebauung hin abgeschirmt ist.

3.6 Bodenverhältnisse/Altlasten

Der Sportplatz ist in der Übersichtskarte des städtischen Altlastenkatasters als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Untersuchungen liegen über die Fläche nicht vor. Der Sportplatz entstand bei seiner Errichtung in den Anfängen des vergangenen Jahrhunderts mit relativ einfachen Mitteln durch einen Massenausgleich im Gelände (Einschnitt im Bereich Grothestraße, Auftrag im Bereich Freiligrathweg). Wegen dieser Anschüttung in Richtung Freiligrathweg ist die Fläche sicherlich vorsorglich im Altlastenverzeichnis verzeichnet worden.

Möglicherweise sind in der geplanten Ausgleichsfläche die Fundamentreste des ehemaligen städtischen Saalbaues im Boden vorhanden.

Außerdem ist der Bereich des Bebauungsplangebietes als Fläche mit Artilleriebeschuss und Bombenabwurf gekennzeichnet. Zur Gefährdungsabschätzung ist zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens der Kampfmittelräumdienst zu beteiligen.

4. Bodenordnende Maßnahmen

nicht erforderlich

5. Kosten für die Stadt Schwelm

Keine

Schwelm, Januar 2015