

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 023/2015**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts

**Bebauungsplan Nr. 98 "Wilhelmshöhe"**

**1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

**i.V.m. § 13a BauGB**

**2. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**

**3. Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

**gem. § 4 (2) BauGB**

Datum <b>23.01.15</b>	Geschäftszeichen <b>StEB/So</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>01_Entwurf_Planzeichnung</b> <b>02_Planzeichenerklärung</b> <b>03_textliche Festsetzungen_Seite 1-2</b> <b>04_Begründung_Seite 1-9</b> <b>05_Lokale_Agenda,_Seite 1-3</b> <b>06_Übersichtsplan</b>
Federführender Fachbereich: <b>Stadtentwicklungsbüro</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	10.02.2015	Vorberatung
Hauptausschuss	19.02.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	26.02.2015	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

- Gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Wilhelmshöhe“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Von der Umweltprüfung gem. § 2 (5) BauGB, vom Umweltbericht gem. § 21 BauGB, der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- 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.
- Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

### **Anlass und Zielsetzung**

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

Diese Maßnahme 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 Rede stehenden Bereich zur Zeit eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Die geplante Wohnbaufläche erreicht eine Größe von ca. 6.000m<sup>2</sup>.

### **Geplante Festsetzungen**

In Anlehnung an die nähere Umgebung und im Hinblick auf die geplante Nutzung wird in dem Planbereich ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Erschließung des Grundstücks ist sowohl über die Drosselstraße als auch über die Grothestraße möglich, wobei die Haupteerschließung über die Grothestraße favorisiert wird. Durch die Entwicklung der Wohnbaufläche kann das aktuelle Straßenprofil entwickelt (Stellplätze, Gehwege, Zufahrten etc.) und endgültig hergestellt werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse leitet sich 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 begrenzt und festgesetzt. Die genauen Gebietsabgrenzungen sowie die geplanten Festsetzungen können dem beigefügten Vorentwurf (Anlage 1, Planzeichen Anl. 2, textliche Festsetzungen Anl. 3) entnommen werden. Eine detaillierte Entwurfsbegründung (Anlage 4) und ein Übersichtsplan (Anlage 6) sind ebenfalls dieser Vorlage beigefügt.

### **Verfahren**

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, setzt eine zulässige überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: ca. 2.400 m<sup>2</sup>) 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 Weg der Berichtigung angepasst.

### **Verkehrsflächen**

Im weiteren Verfahren soll entschieden werden, ob die geplanten Verkehrsflächen durch die Stadt errichtet werden und nach KAG abgerechnet werden, oder ob die geplanten Erschließungsanlagen durch einen etwaigen Bauträger erstellt werden und anschließend der Stadt übergeben werden.

### **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 auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 5 beigefügt.

Der Bürgermeister  
gez. Stobbe