

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 072/2015**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<p><b>Bebauungsplan Nr. 100 "Wohnanlage Martfeld"</b>  <b>1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13 a BauGB</b>  <b>2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b>  <b>3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB</b></p>		
Datum <b>25.03.15</b>	Geschäftszeichen <b>StEB/Sch/Le</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) <b>Anlage 1, B-Plan 42</b> <b>Anlage 2, Entwurf</b> <b>Anlage 3, Planzeichen</b> <b>Anlage 4, Begründung, Seite 1-8</b> <b>Anlage 5, Lokale Agenda, Seite 1-3</b>
Federführender Fachbereich: <b>Stadtentwicklungsbüro</b>		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	14.04.2015	Vorberatung
Hauptausschuss	16.04.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	23.04.2015	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. 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. 100 „Wohnanlage Martfeld“ 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 die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 9, Flurstücke 11, 264, 305 und 306. Den genauen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7) BauGB.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

## **Sachverhalt:**

### **Anlass und Zielsetzung**

Die zu Überplanende Fläche befindet sich zur Zeit im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Freizeitanlage Martfeld“ (Anlage 1) und wird hier als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt ebenfalls für diese Fläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dar.

Aufgrund der geplanten Verlagerung dieser Fläche als Sportplatz, sollen nun mehr die Grundstücke des Sportplatzes, des Vereinsheimes, der Umkleidekabinen sowie der östlich angrenzende schmale Grünstreifen in eine Wohnbaufläche und eine öffentliche Grünfläche (Fläche für Anpflanzungen) geändert werden. Aus diesem Grund wird der neue Bebauungsplan Nr. 100 „Wohnanlage Martfeld“ über die entsprechenden Grundstücke gelegt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 14.000 m<sup>2</sup>. Geplant sind eine Grünfläche von ca. 4.700 m<sup>2</sup> sowie eine allgemeine Wohngebietsfläche von ca. 9.300 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte überbaubare Fläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 3.200 m<sup>2</sup>. (Darlegungskonzept Anlage 2, Planzeichenerklärung Anlage 3, dazugehörige Begründung Anlage 4).

Der zur Zeit vorhandene Sportplatz soll an anderer Stelle im Stadtgebiet neu errichtet werden.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient und eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: ca. 3.200 m<sup>2</sup>) festsetzt und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Außerdem besteht keine UVP-Pflicht. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan 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.

### **Besondere planerische Vorgaben**

Eine besondere planerische Vorgabe stellt die in den 1970er Jahren entwickelte Planung für die Freizeitanlage Martfeld dar. Auf der Grundlage des o.g. Bebauungsplanes Nr. 42 „Freizeitanlage Martfeld“ entwickelte der Düsseldorfer Landschaftsarchitekt Professor Birkigt ein Konzept, das neben der Aufwertung des unmittelbaren Umfeldes der ehemaligen Wasserburg Schloss Martfeld die Errichtung einer Vielzahl von für die 1970er Jahre typischer Freizeitattribute vorsah. Beispielhaft sind hier zu nennen: Bolzplatz, Tennisanlage, Großspielanlage und Minigolfanlage. Der Freizeitanlage vorgelagert befindet sich unmittelbar an der Hauptstraße der heute in Rede stehende Rasenplatz mit Abmessungen nach den Regeln des DFB. Die

unterschiedlichen hier aufgelisteten Ausstattungsbereiche der Freizeitanlage sind nach den Plänen Professor Birkigts sehr aufwändig mit Baumreihen, Alleen und anderen strukturbildenden Elementen miteinander und mit der historischen Schlossanlage als prägendem und zentralem Element verbunden. Es soll hier nicht unerwähnt bleiben, dass die Regelabmessungen des Großspielfeldes im Bereich des Freiherr vom Hövel Weges zu einem relativen Engpass zwischen Vereinsgelände des VFB und Vereinsgelände des Tennisvereins führen.

Das für die Bebauung zur Verfügung stehende Großspielfeld wird zur Hauptstraße in westlicher Richtung durch eine abfallende Böschung und zur Freizeitanlage in östlicher Richtung durch eine ansteigende Böschung begrenzt. Die Höhenunterschiede betragen jeweils ca. 2,5 bis 3,0 m. Dieser Umstand ist für eine geplante Bebauung von Bedeutung und die Thematik wird später erneut aufgegriffen.

### **Herleitung des Städtebaulichen Konzeptes**

Für die geplante Bebauung des Rasenplatzes ist die Straßenrandbebauung entlang der Hauptstraße, die sich nördlich und südlich, sowie westlich anschließt, prägend. Die unmittelbar an der Straße befindliche Bebauung ist im hier zur Diskussion stehenden Bereich bis zu viergeschossig und besteht in der Hauptsache aus Mehrfamilienhäusern.

Östlich der Hauptstraße an der Straße „Lohmühle“ und in der Straße „Am hölternen Wams“ befindet sich 1 ½ geschossige Bebauung in Einfamilienhausbauweise.

Aus diesen hier beschriebenen Sachverhalten leitet sich geradezu zwangsläufig ein Baukonzept ab, das durch eine Verdichtung der Bebauung entlang der Hauptstraße dominiert ist und sich in östlicher Richtung zur Freizeitanlage hin, auflockert. Konkret bietet sich die Festsetzung einer langgestreckten überbaubaren Fläche mit dreigeschossiger Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss entlang der Hauptstraße an. Die innere Bebauung soll durch einen befahrbaren Wohnweg von der Lohmühle aus erschlossen werden. Hier sind zwei überbaubare Flächen für Einzelhäuser und sechs überbaubare Flächen für Doppelhäuser angegliedert. Bei diesen Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern soll eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein.

Die Einzel- und Doppelhäuser sollen, wie gesagt von der Lohmühle aus erschlossen werden. Stellplätze und oder Garagen sind in diesem Falle den einzelnen Bauvorhaben zugeordnet.

Die Erschließung der Bauvorhaben entlang der Hauptstraße soll von der Hauptstraße aus erfolgen. In welcher Weise eine solche Erschließung realisierbar ist, soll im Weiteren, im Rahmen der Erläuterung der Baukonzeptsalternativen verdeutlicht werden. Die gesamte Bebauung muss im Hinblick auf die Regeln des Bundesimmissionsschutzgesetzes einen gewissen Abstand von den vorhandenen Tennisplätzen als vorhandener Emissionsquelle einhalten. Dieser gewisse Abstand bietet allerdings auch die Möglichkeit hier Kompensationsmaßnahmen für die im Bereich des Sportplatzes erfolgenden Versiegelungen durchzuführen. Außerdem kann in diesem Fall die beschriebene Engstelle im Bereich des Freiherr vom Hövel Weges aufgeweitet werden.

## **Verfahren**

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, setzt eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: ca. 3.200 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 der kath. Grundschule 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.

Aufgrund der dort vorherrschenden Brisanz der Fläche, die auf der Nähe der vorhandenen Park- und Erholungsanlage Martfeld begründet ist, wird die Verwaltung **nicht**, wie gem. § 13a BauGB möglich, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB verzichten. Die Verwaltung wird in angemessener Frist die frühzeitigen Beteiligungen durchführen.

## **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