

Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 100 „Wohnanlage Martfeld“

Stand: März 2015

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Die zu Überplanende Fläche befindet sich zur Zeit im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Freizeitanlage Martfeld“ 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 öffentliche Grünfläche geändert werden. Aus diesem Grund wird der neue Bebauungsplan Nr. 100 „Wohnanlage Martfeld“ über die entsprechenden Grundstücke gelegt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 14.000 m². Geplant sind eine Grünfläche von ca. 4.700 m² sowie eine allgemeine Wohngebietsfläche von ca. 9.300 m². Die festgesetzte überbaubare Fläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 3.200 m². Der zur Zeit vorhandene Sportplatz soll an anderer Stelle im Stadtgebiet neu errichtet werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 9, Flurstücke 11, 264, 305 und 306.

Der Bebauungsplan Nr. 100 „Wohnanlage Martfeld“ wird im Norden durch die Straße Lohmühle, im Westen durch die Hauptstraße, im Süden durch den Friedrich-von-Hövel-Weg und im Osten durch die angrenzende Parkanlage Martfeld begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14.000 m².

1.3 Planverfahren

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient und eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 3.200 m²) 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.

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.

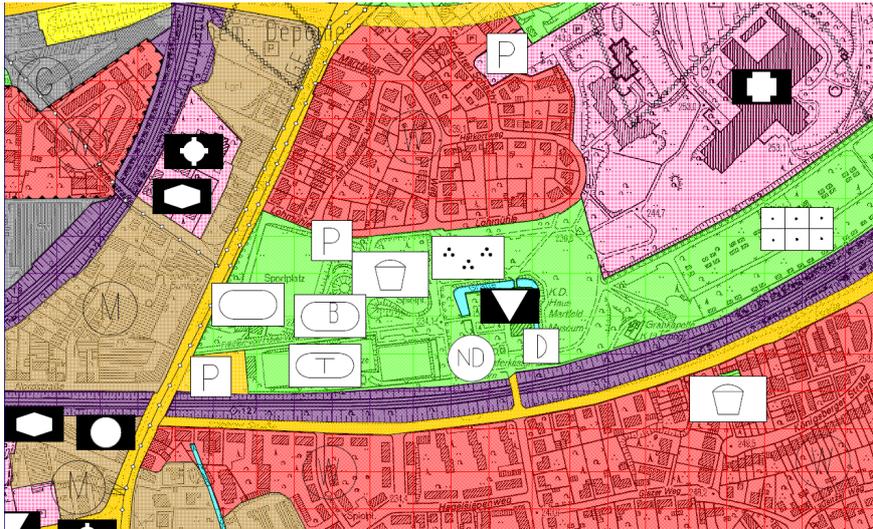


Darstellung im GEP (ohne Maßstab)

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan (der FNP stellt für den Bereich eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Sport“ 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 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Sport“ dar. Dieser v. g. Bereich wird in ein allgemeines Wohngebiet geändert.



Auszug aus dem FNP (ohne Maßstab)

2. Städtebauliche Planung

2.1 Besondere planerische Vorgaben

Der zur Überplanung anstehende Bereich ist zur Zeit Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Freizeitanlage Martfeld“ aus dem Jahr 1978.

Eine besondere planerische Vorgabe stellt die in den 1970er Jahren entwickelte Planung für die Freizeitanlage Martfeld dar. Auf der Grundlage des o.g. Bebauungsplanes 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.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept muss sich aus den umliegenden städtebaulichen Strukturen ableiten. Man kann auch von einem Einfügungsgebot des Bebauungsplanes in die vorhandenen umgebenden städtebaulichen Strukturen ausgehen.

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 eine 1 ½ - bis 2-geschossige Bebauung in Einfamilienhausbauweise. Abgeleitet aus der vorhandenen umliegenden Bebauung wird das WA-Gebiet in 2 Teilen dargestellt. Im WA 1-Gebiet, das sich im Bereich des ehemaligen Sportplatzes befindet wird eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Das WA2-Gebiet beinhaltet die Festsetzung einer Straßenrandbebauung bis zu 4 Vollgeschossen, die sich ebenfalls aus der vorhandenen Bebauung entlang der Hauptstraße entwickelt. Dort ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Einzel-, Doppel-, aber auch Reihenhäuser mit einer Länge über 50m zu ermöglichen.

Die südlich und östlich an die WA-Gebiete angrenzenden Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und stellen eine Aufwertung der östlich angrenzenden Parkfläche dar. Insbesondere die südliche Grünfläche soll den Parkbesucher auf die folgende Freizeitanlage Martfeld optisch und erlebbar aufmerksam machen.

Die Aufwertung dieser geplanten Grünflächen soll durch die Festsetzung einer Fläche für Anpflanzungen den erforderlichen Ausgleich für die geplante Versiegelung durch die Neubebauung festschreiben.

2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 100 „Wohnanlage Martfeld“ 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)

Im Bereich des Sportplatzgeländes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) 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) im Bereich des WA 1 mit 1,0 und im WA 2 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 entlang der Hauptstraße auf IV und im Bereich des Sportplatzes auf II mögliche Vollgeschosse festgesetzt.

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

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll im Bereich des WA 2-Gebietes entlang der Hauptstraße über eine Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage unter dem bzw. den Baukörpern von der Hauptstraße aus erfolgen. Die Errichtung einer Tiefgarage ist aufgrund der dort vorherrschenden Topographie sowie aufgrund des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich erforderlich, um den ruhenden Verkehr zu regeln, aber auch um die Gefahr der zu vielen Ein- und Ausfahrten zu verhindern. Die innere Erschließung im Bereich des ehemaligen Sportplatzes erfolgt durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, ausgehend von der Straße Lohmühle.

2.3.2 Textliche Festsetzungen

Um eine geeignete und sinnvolle Umnutzung zum Wohnen des ehemaligen Sportgeländes zu gewährleisten, ist im Bereich der Straßenrandbebauung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dort soll eine offene Bauweise, aber auch eine Bebauung von Baukörpern von einer Länge über 50m ermöglicht werden.

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

Da die überbaubaren Flächen im Bereich des WA1-Gebietes sehr großzügig festgesetzt wurden, sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb dieser Flächen zulässig. Im WA2-Gebiet sind Stellplätze für den gesamten Bereich in einer Tiefgarage unterzubringen.

2.3.5 Immissionsschutz

Die südlich angrenzende vorhandene Tennisanlage erfordert Berücksichtigung der Regelungen des BImSchG und der Durchführungsverordnung zum BImSchG „Sport und Freizeitlärm“.

Die daran anschließende Intercity-Strecke erfordert ebenfalls entsprechende Berücksichtigung.

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

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

3 Umweltbelange

3.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan Nr. 100 „Wohnanlage Martfeld“ 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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Wohnanlage Martfeld“ sind keine hochwertigen Biotopstrukturen vorhanden bzw. bedroht.

Die geplante Bebauung umfasst weniger als 20.000m² und kann als Innenentwicklung deklariert werden. D.h. der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB, Beschleunigtes Verfahren, kann ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Ein ökologischer Ausgleich der geplanten Versiegelung wird jedoch erfolgen müssen.

Um dies zu gewährleisten ist im Bereich der festgesetzten Grünflächen eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt.

3.3 Artenschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Wohnanlage Martfeld“ befindet sich im allgemeinen Siedlungsbereich 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.