

Entwurfsbegründung zur 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuloh“

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuloh“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des o. g. Bebauungsplanes. Er wird im Norden von der Ottostraße, im Westen von der Robert-Freese-Straße, im Süden von der Eugenstraße und im Osten von einer angrenzenden Grünfläche begrenzt.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke (Stand 03.11.2005) Gemarkung Schwelm Flur 4, Flurstücke 231-234, 244-248, 261-265, 360-362, 372-374, 376, 398 tlw., 399 tlw., 400 tlw., 485 tlw., 563, 623, 624, 627.

2. Derzeitiges Planungsrecht

Der seit dem 13.11.1967 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Neuloh“ beinhaltet u.a. durch die im Jahre 1980 rechtskräftig gewordenen 5. Änderung des Bebauungsplanes folgende gestalterische textliche Festsetzung: „An den Strassen dürfen die Grundstücke nur mit Hecken bis 50 cm abgegrenzt werden. Vorgärten dürfen auf den seitlichen Grenzen nicht eingefriedet werden. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind Spriegelzäune bis 1,0 m Höhe, auch mit Heckenpflanzungen, zulässig.“

3. Plananlass und Zielsetzung

Die seit über 20 Jahren rechtskräftigen gestalterischen textlichen Festsetzungen (Pkt. 2 b) bezüglich der Einfriedungen der Grundstücke sind aus heutiger Sicht nicht mehr zu vertreten.

Da der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung von 1967 keine gestalterischen textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Einfriedung der Grundstücke enthielt, sind seinerzeit teilweise Einfriedungen zulässiger Weise errichtet worden, die den textlichen Festsetzungen durch eine Bebauungsplanänderung 1980 widersprechen. Um im Änderungsbereich wieder ein einheitliches Gestaltungsbild zu ermöglichen und die vorhandenen Zäune und Hecken planungsrechtlich zu sichern ist die 14. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuloh“ erforderlich. Die Möglichkeit der Einfriedung mit Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m eröffnet den Anwohnern durch die Errichtung eines Sichtschutzes eine bessere Nutzung der Gärten. Die Einfriedungen der Grundstücke an den Straßen sollte aufgrund des heutigen vermehrten Verkehrsaufkommens an Wohnsammelstraßen ermöglicht werden.

Lediglich die Einfriedung der Vorgärten durch Hecken und Zäune sollten mit einer Höhenbegrenzung von 1,0 m versehen werden, da die schmalen fußläufigen Stichwege im geplanten Änderungsbereich durch die hohen Einfriedungen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bereits optisch verengt werden. Dazu kommt, dass die niedrig gehaltenen Einfriedungen an den Vorgärten die Eingangsberei-

che der Häuser übersichtlicher gestaltet und dadurch den Anwohnern und Anwohnerinnen eine größere Sicherheit bietet.

Aufgrund der Häufung der schon vorhandenen Zäune über 1,0 m Höhe auf den Grundstücksgrenzen im Geltungsbereich der geplanten Änderung, sollen die Festsetzungen der tatsächlichen und heutigen Situation angepasst werden.

Die derzeitige textliche Festsetzung Nr. 2 b - An den Straßen dürfen die Grundstücke nur mit Hecken bis zu 50 cm Höhe abgegrenzt werden. Vorgärten dürfen auf den seitlichen Grenzen nicht eingefriedet werden. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind Spiegelzäune bis 1,0 m Höhe, auch mit Heckenpflanzungen, zulässig – aufzuheben und durch folgende Festsetzung zu ersetzen: „Bei Einfriedung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Hecken und Zäune bis zu 2,0 m zulässig. Die Einfriedung der Vorgärten ist in einer Höhe von bis zu 1,0 m mit Hecken und Zäunen zulässig.“

4. Bisheriges Verfahren

Nach der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde dem Rat der Stadt Schwelm, aufgrund einer Anregung aus der Öffentlichkeit, eine ergänzende Änderung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

5. Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB handelt, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die geplanten Festsetzungen keine Auswirkungen auf die Belange des Stadtökologischen Fachbeitrages haben.

6. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- u. Entsorgung werden durch die Änderung nicht berührt.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege –Bodendenkmäler-

Boden- und Baudenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt, so dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt werden.

Hinweis:

Sollten im Plangebiet jedoch bei Eingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden, ist unverzüglich der Gemeinde als

Untere Denkmalbehörde (Stadt Schwelm, Tel.: 02336/801-246) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466 dies anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben werden. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 6 Abs. 4 DSchG NW).

8. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der Planabsichten sind Bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

9. Finanzierung / Kosten

Kosten entstehen der Stadt Schwelm durch diese Planung nicht.

Gez. Schmidt