

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 064/2017

| | | |
|--|---|--|
| Bezeichnung des Tagesordnungspunkts | | |
| Bebauungsplan Nr. 73 "Neues Wohngebiet Brunnen" | | |
| - 5. Änderung - | | |
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V. mit § 13 a BauGB | | |
| 2. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | | |
| 3. Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | | |
| Datum 10.05.17 | Geschäftszeichen FB 6.1 / Sch | Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, Geltungsbereich Anlage 2, Entwurfskonzept Anlage 3, Lokale Agenda, Seite 1-3 |
| Federführender Fachbereich: Fachbereich 6 - Planen und Bauen | | Beteiligte Fachbereiche: |
| Beratungsgremien | Beratungstermine | Zuständigkeit |
| Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung | 30.05.2017 | Vorberatung |
| Hauptausschuss | 22.06.2017 | Vorberatung |
| Rat der Stadt Schwelm | 06.07.2017 | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

Beschlussempfehlung des AUS und Hauptausschusses an den Rat

- 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Neues Wohngebiet Brunnen“ 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 6, Flurstücke 154 tlw., 172-175, 177, 178, 185, 197-200, 202, 203 tlw., 204 tlw., 205, 206 tlw.. Der genaue Geltungsbereich setzt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Neues Wohngebiet Brunnen“ fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).
- Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfs (Darlegungskonzept) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen.
- 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:

Plananlass und Zielsetzung

Der seit Januar 1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73 „Neues Wohngebiet Brunnen“ setzt für den in Rede stehenden Bereich der 5. Änderung (Anlage 1, Geltungsbereich) zurzeit zum größten Teil ein allgemeines Wohngebiet (WA 1) fest. Ziel des Bebauungsplanes war es, ein Wohngebiet mit hoher städtebaulicher, architektonischer und ökologischer Qualität für ca. 280 Wohneinheiten (WE) zu schaffen. Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wurden in mehreren Bauabschnitten bereits ca. 200 WE errichtet, davon 77 WE als Eigentumsmaßnahmen der Schwelmer Wohnungsbau mbh und 124 WE als geförderte Mietwohnungen der Schwelmer & Sozialen.

Im nord-westlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans befindet sich eine Park & Ride Fläche, die ursprünglich dem seinerzeit geplanten S-Bahnhaltepunkt zugeordnet war. Diese Planung ist jedoch inzwischen verworfen worden, so dass auch diese Fläche einer Bebauung zugeführt werden kann.

Insgesamt umfasst die Fläche der 5. Änderung ca. 14.400 m². Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes sollen die seit 1999 brachliegenden Grundstücksflächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Das Wohngebiet Brunnen ist bereits heute strukturell durch eine breite bauliche Mischung von Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Marktsituation sowie der räumlichen Lage, der Infrastruktur und der verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes ist es aus heutiger städtebaulicher Sicht sinnvoll, die o.g. WA-Fläche und den P&R Parkplatz zu überplanen und damit kleinteiliger als ursprünglich angedacht baulich nutzbar zu machen.

In diesem Sinne sieht die angestrebte bauliche Entwicklung des Areals eine Einfamilienhausbebauung vor (Anlage 2, derzeitiger Entwurf des Nutzungskonzeptes). Die Entwicklung des Wohngebiets Winterberg (Bebauungsplan Nr. 86) sowie die anstehende wohnbauliche Entwicklung des Quartiers Bahnhof Loh (Bebauungsplan Nr. 66, 1. Änderung) verdeutlichen, dass innerhalb der Stadt Schwelm eine Nachfrage nach entsprechender Wohnbebauung vorhanden ist. Beide Flächen wurden in kürzester Zeit vermarktet. Bei der Verwaltung gehen regelmäßig Anfragen junger Familien ein, die Flächen für „ein bezahlbares Eigenheim“ in Schwelm suchen.

Das neu zu planende Wohngebiet im Bereich „Brunnen“ bildet aus städtebaulicher Sicht einen sinnvollen Übergang von den südlich vorhandenen 3-geschossigen Mietwohnungsbauten zu den im nördlichen Bereich angrenzenden vorhandenen Reihenhäusern und trägt zur Deckung des vorgenannten Bedarfes bei. Die städtebauliche Entwicklung ist demnach in Anbetracht der Wohnmarktsituation sinnvoll und wünschenswert.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei unterschiedliche Teilbereiche. Hierzu gehören der zentral gelegene Bereich zwischen den Straßen Am Brunnenhof und Bachweg

(Teilgebiet A mit 17 Einfamilienhäusern) sowie der Bereich westlich der Straßen Am Brunnenhof und An der Obstwiese (Teilgebiet B mit 6 Einfamilienhäusern).

Für die geplanten Wohngebäude werden unter Bezugnahme auf die dichtere Baustruktur im unmittelbar angrenzenden Umfeld zwei Vollgeschosse ermöglicht.

Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Neues Wohngebiet Brunnen“ befindet sich im nord-östlichen Bereich des Stadtgebietes, am Südhang des Lindenberges und unmittelbar angrenzend an die Stadtgrenze zu Gevelsberg.

Die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 befindet sich überwiegend im zentralen-mittleren Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73.

Darstellung im Regionalplan und Flächennutzungsplan (FNP)

Im Regionalplan befindet sich die zur Änderung anstehende Fläche innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und wird auch dementsprechend im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Derzeitige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 73, 3. Änderung

Durch die seit dem 05.12.2006 rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 sind in dem zur erneuten Änderung anstehenden Bereich öffentliche Verkehrsflächen sowie Mehrfamilienhäuser festgesetzt (GRZ 0,4; GFZ zwingend 1,0; Vollgeschosse zwingend III; offene Bauweise; Satteldach 35°).

Weitere Vorgehensweise

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient und eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m² festsetzt und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Außerdem besteht gem. § 13 a BauGB keine UVP-Pflicht. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt.

Unabhängig von der Möglichkeit, in einem Verfahren nach § 13a BauGB auf die frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichten zu können, strebt die Verwaltung nach dem Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen an. Die Verwaltung erhofft sich hierdurch eine qualitative Verbesserung des Planentwurfs sowie eine Verfahrensbeschleunigung, indem die berührten Belange möglichst frühzeitig vollständig ermittelt und bewertet 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Neues Wohngebiet Brunnen“ auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 3 beigefügt.

Die Bürgermeisterin
I.V.
Schweinsberg

