

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 119/2017

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bebauungsplan Nr. 73 "Neues Wohngebiet Brunnen" - 5. Änderung 1. Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB 2. Abwägung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB 3. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB 4. Beschluss zur Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB		
Datum 12.10.17	Geschäftszeichen FB 6.1 Sch	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, Geltungsbereich Anlage 2, Nutzungskonzept Anlage 3, Abwaegung § 3-1, Seite 1-2 Anlage 4, Abwaegung § 4-1, Seite 1-12 Anlage 5, Entwurf Rechtsplan Anlage 6, textl. Festsetzungen Entwurf, Seite 1-7 Anlage 7, Begründung Entwurf, Seite 1-46 Anlage 8, Artenschutzrechtlicher Beitrag, Seite 1-18 Anlage 9, Lokale Agenda, 1-3
Federführender Fachbereich: Fachbereich 6 - Planen und Bauen		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	07.11.2017	Vorberatung
Hauptausschuss	16.11.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	30.11.2017	Entscheidung

Beschlussempfehlung des AUS und des Hauptausschusses an den Rat:

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vorgetragenen Anregungen werden, wie in der beigefügten „Auswertung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB“ (Anlage 3) abgewogen.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgetragenen Anregungen werden, wie in der beigefügten „Auswertung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB“ (Anlage 4) abgewogen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten überarbeiteten Entwurfes des Rechtsplanes (Anlage 5) und der dazugehörigen Begründung (Anlage 7) die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen. Während der Auslegungsfrist (Dauer 1 Monat) wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des beigefügten überarbeiteten Entwurfes des Rechtsplanes (Anlage 5) und der dazugehörigen Begründung (Anlage 7) die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 06.07.2017 mit der Vorlage 064/2017 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Neues Wohngebiet Brunnen“ gefasst. Die Verwaltung wurde in gleicher Sitzung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des seit dem 18.01.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73 „Neues Wohngebiet Brunnen“ befindet sich im nord-östlichen Bereich des Stadtgebietes, am Südhang des Lindenberges und unmittelbar angrenzend an der Stadtgrenze zu Gevelsberg.

Die geplante 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 befindet sich überwiegend im zentralen-mittleren Bereich des Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 6, Flurstücke 154 tlw., 172-175, 177, 178 tlw., 184 tlw., 185, 197-200, 202, 203 tlw., 204 tlw., 205, 206 tlw. und 207 tlw.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

3. Plananlass und Zielsetzung

Der seit Januar 1999 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73 „Neues Wohngebiet Brunnen“ setzt für den in Rede stehenden Bereich der 5. Änderung 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.

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. In diesem Sinne sieht die angestrebte bauliche Entwicklung des Areals eine Einfamilienhausbebauung vor. 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.

Insgesamt sollen hier durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Neues Wohngebiet Brunnen“ 23 Einfamilienhäuser entstehen (Anlage 2, Entwurf des Nutzungskonzeptes).

4. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von der Verwaltung in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 31.07.2017 durchgeführt.

Während dieser Frist ist eine Anregung des Bürgers A bei der Verwaltung eingegangen, die aber keine Änderung der geplanten Festsetzungen erfordert. Der genaue Inhalt sowie der Abwägungsvorschlag zu dieser Anregung ist der beigefügten Liste „Auswertung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB“ (Anlage 3) zu entnehmen.

5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde von der Verwaltung parallel zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Insgesamt wurden 48 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während dieser Beteiligung sind 20 Antworten bei der Verwaltung eingegangen, davon 10 mit Anregungen. Die vorgebrachten Anregungen führten zu keinen relevanten Änderungen der geplanten Festsetzungen, sondern beinhalten redaktionelle Ergänzungen in der Begründung zur 5. Änderung. Hier wurden Ergänzungen zur Lärmimmissionssituation, Anordnung der Hausanschlussräume und der Löschwasserversorgung sowie der nachbarschutzrechtlichen Hinweise vorgenommen.

Der genaue Inhalt sowie die Abwägungsvorschläge zu diesen Anregungen sind der beigefügten Liste „Auswertung der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB“ (Anlage 4) zu entnehmen.

6. Weitere inhaltliche Änderungen

Um sicherzustellen, dass die Gebäude, die parallel zur Straße „Am Brunnenhof“ geplant sind, ausschließlich von der neu zu errichtenden Wohnstraße erschlossen werden, wurde der Rechtsplan um die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ ergänzt.

Anstelle einer textlichen Beschreibung der Vorgartenbereiche (vgl. Pkt. 4.1 des Rechtsplanes - Gestalterische Festsetzungen) ist nun eine zeichnerische Festsetzung zur eindeutigen Verortung der Vorgärten vorgenommen worden. Diese zeichnerische Festsetzung vereinfacht zudem die Einhaltung der gestalterischen Festsetzung unter Pkt. 4.2.

7. Weiteres Vorgehen

Im Anschluss an den Offenlagebeschluss werden der Bebauungsplanentwurf sowie dessen Begründung und die Ergebnisse der Artenschutzprüfung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats zu jedermanns Einsicht ausgelegt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wird in der ersten Hälfte des Jahres 2018 angestrebt.

8. 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 der Beschlüsse zu § 3 (1) BauGB sowie § 4 (1) BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 9 beigefügt.

Die Bürgermeisterin
I.V.
gez. Schweinsberg