

**BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 142/2007**

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
<b>4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Westfalendamm" (im beschleunigten Verfahren) - Aufstellungsbeschluss</b>		
Datum <b>28.08.07</b>	Geschäftszeichen <b>Herr Fuchte</b>	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1: Beschreibung des Vorhabens der Lebenshilfe e.V. Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Westfalendamm“ Anlage 3: Abgrenzung des Änderungsbereichs Anlage 4: Stellungnahme des FB 4
Federführender Fachbereich: <b>Fachbereich 5 Planung, Bauordnung</b>		Beteiligte Fachbereiche: <b>FB 4</b>
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung	18.09.2007	Vorberatung
Hauptausschuss	11.10.2007	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	25.10.2007	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 13a BauGB wird die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Westfalendamm“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 5 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Schwelm, Flur 21, Flurstücke 387 (tlw.), 511 (tlw.), 545, 546, 547 und 596 (tlw).
2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von 14 Tagen zur Planung äußern kann.
3. Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden nach der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 angepasst werden.

**Sachverhalt:**

*Anlass und Ziel*

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes 11 „Westfalendamm“ ist der Wunsch der Lebenshilfe e.V., nördlich des bestehenden von ihm geführten Wohnheims (Christian-Ehlhardt-Haus) an der Lessingstraße 9 auf einer Freifläche einen Ergänzungsbau zu errichten. Hier soll eine Appartement-Hausgemeinschaft im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus für Menschen mit geistiger und körperlicher Behinderung im ambulanten betreuten Wohnen entstehen. In etwa 10 Wohneinheiten (Einzel- und Doppelappartements)

sollen hier etwa 15 Menschen mit geistiger Behinderung leben. Eine Betreuung findet ambulant statt, wobei die Bewohner möglichst selbstständig ihren Tagesablauf gestalten (siehe Anlage 1).

Ziel der Planung ist die dafür notwendige planungsrechtliche Neuordnung der Freiflächen und Nutzungen unter besonderer Berücksichtigung verschiedener sozialer Belange.

Der Bebauungsplan sowie der Flächennutzungsplan stellen in diesem Bereich zu Zeit eine Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz dar (siehe Anlage 2). Zur Durchführung des Vorhabens ist somit insbesondere eine Änderung des Bebauungsplanes in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung sowie eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich. Auf Grund dessen hat der AUS am 06.03.2007 (SV 034/2007) die Verwaltung beauftragt ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 11 sowie des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

### *Lage*

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Westfalendamm“ wird durch die Straßen Westfalendamm, Möllenkotter Straße, Hauptstraße und Lessingstraße abgegrenzt.

Der Änderungsbereich der 4. Änderung befindet sich westlich des Fußweges zwischen Westfalendamm und Zamenhofweg, südlich des Zamenhofweges (jedoch einschließlich Wendebereich), östlich des Kindergartens Lessingstraße 8 und nördlich der bestehende Einrichtung der Lebenshilfe Lessingstraße 9 (siehe Anlage 3). Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Schwelm, Flur 21, Flurstücke 387 (387.), 511 (tlw.), 545, 546, 547 und 596 (tlw).

Die für den Erweiterungsbau erforderlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Schwelm, sind jedoch zur Zeit an die Lebenshilfe e.V. zur Nutzung als Parkanlage verpachtet. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 545, das sich in Privatbesitz befindet. Hier besteht ein Erbpachtverhältnis mit der Stadt Schwelm.

### *Abstimmung*

Einen besonderen Schwerpunkt der Abstimmung stellt in diesem Fall die Berücksichtigung unterschiedlicher konkurrierender sozialer Belange dar: einerseits Wohnraum für geistig behinderte Menschen und andererseits Spielplatz sowie eine Naturspielfläche für den angrenzenden Kindergarten.

Die Fläche für das Vorhaben stellt aus Sicht des FB 4 und der Spielplatzkommission (siehe Anlage 4) einen hochwertigen potentiellen Standort für einen Spielplatz dar, der grundsätzlich erhalten werden sollte. In Zusammenarbeit mit den TBS ist ein Flächenbedarf für einen Spielplatz von etwa 2.000 qm (im Zusammenhang) ermittelt worden. Auf einen vollwertigen Bolzplatz soll an diesem Ort verzichtet werden, da dieser wegen der nahen Wohnbebauung aus Lärmschutzgründen hier nicht durchsetzbar ist. Bei Berücksichtigung des Flächenbedarfs für den Erweiterungsbau der Lebenshilfe, hat die hier vorhandene Fläche eine ausreichende Größe für eine kombinierte Lösung, die sowohl einen Spiel- und Bolzplatz als auch ein Erweiterungsgebäude der Lebenshilfe ermöglicht. Sobald ein Bebauungsplanentwurf vorliegt, wird, wie bereits in der Sitzungsvorlage 034/2007 ausgeführt, der Jugendhilfeausschuss beteiligt.

Die Bedürfnisse der angrenzenden Kindertagesstätte sollen dahingehend berücksichtigt werden, dass ein direkter Zugang auf die verbleibende Freifläche bzw. den hier später entstehenden Spielplatz gewährleistet wird.

Der stadtoökologische Fachbeitrag bezeichnet den Bereich um den Fußweg Westfalendamm – Zamenhofweg als Teil des Biotopverbundes im Siedlungsbereich und die Freifläche als Trittsteinbiotop für gehölbewohnende Arten. Der Bebauungsplan weist außerdem einige zu erhaltende Bäume aus. Beides wird in der Abwägung zu berücksichtigen sein.

### *Künftige Festsetzungen*

Die künftigen Festsetzungen lassen sich im wesentlichen in zwei Bereiche aufteilen. Im westlichen Bereich der Freifläche wird der Bereiche für die Wohnungen für geistig behinderte Menschen festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung soll hier ein Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt werden. Zusätzlich erfolgt gemäß §9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB die Festsetzung „Fläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf: Geistig Behinderte“. Das Maß der baulichen Nutzung soll auf drei Geschosse begrenzt werden; außerdem wird der Lage des Baukörpers durch Baugrenzen ein Rahmen vorgegeben, der insbesondere die Besonnung, die Zugänglichkeit des Spielplatzes, die Erschließung und ökologische Belange berücksichtigt.

Östlich angrenzend wird weiterhin auf etwa 2.000 qm eine Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt, wobei auch aus ökologischer Sicht auf eine zusammenhängende Fläche bei Erhaltung eines großen Teils des Baumbestandes geachtet werden soll. Auf die erneute Festsetzung eines Bolzplatzes sollte hier insbesondere aus Lärmschutzgründen verzichtet werden.

Darüber hinaus müssen neue Festsetzung zur Erschließung getroffen werden, da eine Erschließung via Lessingstraße und somit über das bisherige Grundstück der Lebenshilfe auf Grund von Restriktionen, die sich aus der BauO NRW ergeben, voraussichtlich auszuschließen ist. Alternativ müsste dementsprechend eine Erschließung über den Zamenhofweg erfolgen. Dies ist auf Grund der sehr geringen zu erwartenden Verkehrsbelastung möglich. So werden hier im Gegensatz zur Lessingstraße keine Busfahrten stattfinden; zu erwarten ist nur der geringfügige Pkw-Verkehr durch Betreuer und Besucher. Jedoch müssten etwa zwei Stellplätze entfallen, die sich am Ende des Zamenhofweges befinden. Hier muss noch geprüft werden, ob diese ersatzlos entfallen können.

Auf Grund der beschriebenen Situation befürwortet die Verwaltung das Vorhaben und die dafür notwendigen Änderungen der Bauleitpläne.

### **Verfahren**

Die Durchführung der o.g. Änderung des Bebauungsplan ist gemäß §13a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren möglich, da

1. der Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient,
2. die zulässige bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt,
3. der Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient und
4. keine UVP-Pflichtigkeit besteht sowie europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

Dieses mit der BauGB-Novelle 2007 eingeführte Verfahren zur Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich würde damit erstmalig in Schwelm eingesetzt. Für den Verfahrensweg bedeutet dies, dass auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden kann. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Weiterhin gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (u.a. Verzicht auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung). Auch auf eine förmliche Umweltprüfung (Umweltbericht etc.) kann verzichtet werden. Außerdem besteht keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1). Die Belange der Umwelt werden dennoch selbstverständlich in die Abwägung miteinbezogen. Auch besteht weiterhin die Möglichkeit, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, zum Beispiel für Grünflächen, für Bepflanzungen oder für die Entwicklung von Natur und Landschaft, zu treffen.

Es besteht keine Verpflichtung, das beschleunigte Verfahren zu wählen; ein Regelverfahren ist ebenfalls möglich. Die Verwaltung empfiehlt jedoch das beschleunigte Verfahren zu wählen, da insbesondere durch die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen, die Verfahrensdauer insgesamt deutlich verkürzt werden kann und Verfahrenskosten gespart werden können.

Der Bürgermeister  
gezeichnet  
i. V. Voß