

BESCHLUSSVORLAGE DER VERWALTUNG NR.: 155/2008

Bezeichnung des Tagesordnungspunkts		
Bebauungsplan Nr. 79 "Zamenhofweg"		
1. Beschlussfassung über § 3.1 BauGB		
2. Beschlussfassung über § 4.1 BauGB		
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3.2 BauGB		
4. Beschluss zur Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4.2 BauGB		
Datum 03.09.08	Geschäftszeichen FB 5 Le	Beigef. Anlagen im einzelnen (mit Seitenzahl) Anlage 1, Entwurfsbegründung, 14 Seiten Anlage 2, Bebauungsplanentwurf, 1 Seite Anlage 3.1, Planzeichenerklärung Teil 1, 1 Seite Anlage 3.2, Planzeichenerklärung Teil 2, 1 Seite Anlage 4, Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen, 2 Seiten Anlage 5, Schreiben Geologischer Dienst NRW, 2 Seiten Anlage 6, Schreiben Wupperverband, 2 Seiten Anlage 7, Formular Lokale Agenda, 3 Seiten
Federführender Fachbereich: Fachbereich 5 Planung, Bauordnung		Beteiligte Fachbereiche:
Beratungsgremien	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt und Stadtplanung	23.09.2008	Vorberatung
Hauptausschuss	16.10.2008	Vorberatung
Rat der Stadt Schwelm	30.10.2008	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB vorgebrachten Anregungen werden wie in der Sitzungsvorlage 155/2008 dargestellt, abgewogen.
2. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen werden, wie in der Sitzungsvorlage 155/2008 dargestellt, abgewogen.
3. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 79 "Zamenhofweg", einschließlich der Entwurfsbegründung und der textlichen Festsetzungen (Anlagen zur Sitzungsvorlage Nr. 155/2008) beschlossen.

Es liegen Informationen zu folgenden umweltrelevanten Aspekten vor:

- Städtökologischer Fachbeitrag

Diese Unterlagen können während der Offenlegung eingesehen werden.

Von der Regelung des § 4 a Abs. 6 BauGB, dass unter den darin genannten Voraussetzungen Stellungnahmen, die nicht innerhalb der Offenlegungsfrist abgegeben werden, unberücksichtigt bleiben, wird Gebrauch gemacht.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke (Stand 02.09.2008) Gemarkung Schwelm, Flur 21, Flurstücke 387 (387.), 511 (tlw.), 545, 546, 547 und 596 (tlw.).

4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Planentwurfes zu Bebauungsplan Nr. 79 „Zamenhofweg“ die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung, durchzuführen.

Sachverhalt:

1. Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am 29.04.2008 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 79 „Zamenhofweg“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat, nach ortsüblicher Bekanntmachung, in der Zeit vom 10.06.2008 bis einschließlich 26.06.2008 stattgefunden. In gleicher Sitzung hat der Rat der Stadt Schwelm den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die frühzeitige TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.05.2008, unter Fristsetzung bis zum 27.06.2008, durchgeführt.

2. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen Äußerungen werden nachfolgend mit dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 27.06.2008, das der nicht öffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 155/2008/1 als Anlage 1 beigefügt ist, werden von den Bürgern / Bürgerinnen Nr. 1-3 Anregungen und Fragen vorgetragen. Die Anregungen und Fragen werden wie folgt gegliedert:

- Anregungen, den Spielplatz betreffend
- Anregungen, das städtebauliche Konzept betreffend
- Anregungen, die ökologischen Belange betreffend
- Anregungen, die Erschließung betreffend
- Anregung, die Behinderteneinrichtung betreffend.

Inhaltlich sind diese jeweils wie folgt zusammenzufassen:

Anregungen, den Spielplatz betreffend:

Die Notwendigkeit eines neu zu errichtenden Kinderspielplatzes wird bezweifelt.

Der neu errichtete Spielplatz und die Zuwegung werden als unzumutbare Belästigung für die Anwohner betrachtet. Das im Bereich des Bebauungsplanes vorhandene Gehölz wird als eher geeigneter, natürlicher Spielplatz betrachtet.

Anregungen, das städtebauliche Konzept betreffend:

Die zur Verfügung gestellten Lagepläne seien nur sehr grob und zu wenig aussagekräftig. Die Höhe des geplanten Gebäudes mit 3 Geschossen wird als zu hoch angesehen. Die städtebauliche Orientierung des Gebäudes wird hinterfragt. Die Anbindung der Behinderteneinrichtung an den Zamenhofweg wird als sehr ungünstig dargestellt. Das geplante Gebäude der Lebenshilfe würde das Ortsbild der Wohnbebauung stark beeinträchtigen.

Anregungen, die ökologischen Belange betreffend:

Die ehemals festgesetzten ca. 20 zu erhaltenden Bäume seien mittlerweile beseitigt, weil bei verschiedenen Baumaßnahmen keine Rücksicht auf sie genommen wurde. Die inzwischen auf dem Grundstück vorhandenen Sämlinge seien in ihrer Bedeutung zu gering eingestuft. In der Abwägung sei der Wert der Naturspielfläche und des Trittsteinbiotopes nicht ausreichend gegenüber sozialen Belangen und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung berücksichtigt worden.

Anregungen, die Erschließung betreffend:

Es wird die Frage gestellt, warum nicht die gesamte Anbindung der geplanten Einrichtung über die Lessingstraße erfolgen kann und wie die Baustellenzufahrt geplant ist.

Anregung, die Behinderteneinrichtung betreffend:

Aus der ambulanten Betreuung geistig behinderter Menschen stellt sich die Frage, ob Risiken für die Bewohner und evtl. auch für die Nachbarn entstehen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Anregungen aus folgenden Gründen nicht zu folgen:

Anregungen, den Spielplatz betreffend:

Der Bedarf eines Spielplatzes der Kategorie B ist in der Spielplatzkommission behandelt worden. Die Kommission kam zu dem Ergebnis, dass auf den möglichen Spielplatzstandort aufgrund der guten Lage nicht endgültig verzichtet werden kann. Die Ausweisung eines solchen Spielplatzes im allgemeinen Wohngebiet stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung für die angrenzende Nachbarschaft dar. Die derzeit vorhandene und so bezeichnete „Naturspielfläche“ stellt keine Alternative zu der geplanten Spielfläche dar. Im übrigen setzt bereits der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 11 „Westfalendamm“ einen Bolzplatz fest.

Anregungen, das städtebauliche Konzept betreffend:

Bei den zur Verfügung gestellten Plänen handelt es sich um die Planzeichnungen des Bebauungsplanes mit den üblichen Planinhalten. Darin sind Art und Umfang des geplanten Bauvorhabens ersichtlich. Die Höhe und die Lage des geplanten Gebäudes orientieren sich an dem Altbau der Lebenshilfe und dies ist aus der Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar. Das geplante Gebäude wird aus diesem Grund auch nicht das Ortsbild beeinträchtigen. Die geplante Erschließung über den Zamenhofweg stellt wegen des sehr geringen Verkehrs keine unzumutbare Beeinträchtigung dar.

Anregungen, die ökologischen Belange betreffend:

Warum die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Bäume durch Baumaßnahmen beseitigt wurden, kann nicht mehr nachvollzogen werden. Vermutlich sind die Bäume in der Brachfläche wegen mangelnder Pflege abgängig geworden. Die Bedeutung der mittlerweile entstandenen Sämlinge ist bei der Berücksichtigung der ökologischen Belange ausreichend bewertet worden. Gerade das Entfallen eines sehr konflikträchtigen Bolzplatzes zu Gunsten der Behinderteneinrichtung trägt in der Abwägung den sozialen Belangen und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung.

Anregungen, die Erschließung betreffend:

Die feuerwehrtechnische Erschließung ist wegen Steigungen, Wegebreiten, Schleppkurven, Aufstellflächen und Wegelängen über die Lessingstraße nicht realisierbar. Deswegen muss die Erschließung der geplanten Behinderteneinrichtung über den Zamenhofweg erfolgen. Die Baustellenerschließung über den Zamenhofweg wird auf ein Mindestmaß beschränkt und in der Hauptsache soll sich der Baustellenverkehr über die Lessingstraße abwickeln.

Anregung, die Behinderteneinrichtung betreffend:

Die unmittelbare Nachbarschaft der geplanten Einrichtung zur bestehenden „Lebenshilfe“ gewährleistet wie bisher, dass weder für die Bewohner noch für die Nachbarn Risiken entstehen können.

Mit Schreiben vom 26.06.2008, das der nicht öffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 155/2008/1 als Anlage 2 beigefügt ist, werden von den Bürgern / Bürgerinnen Nr. 4-9 Anregungen vorgetragen. Die Anregungen entsprechen im Grundsatz den vorher behandelten. Die Verwaltung schlägt vor, den Anregungen des Schreibens vom 26.06.2008 aus den gleichen Gründen nicht zu folgen.

Mit Schreiben vom 30.06.2008, das der nicht öffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 155/2008/1 als Anlage 3 beigefügt ist, werden von dem Bürger / der Bürgerin Nr. 10 Anregungen vorgetragen, die wie folgt zusammenzufassen sind:

Es wird befürchtet, dass der im Zamenhofweg vorhandene Kanal für den Anschluss einer zusätzlichen Bebauung nicht ausreichend sein könnte. Die zusätzliche Versiegelung durch das Gebäude und die Stellplätze könnten bei Starkregenfällen zu Überflutungen in den Kellern der Nachbargebäude führen, wie es in der Vergangenheit mehrfach der Fall gewesen sei. Außerdem wird angeregt, dass der auf der Fläche des geplanten Gebäudes vorhandene Baumbestand möglichst erhalten werden sollte.

Die Verwaltung schlägt vor, den Anregungen aus folgenden Gründen nicht zu folgen: Beim Ausbau des Zamenhofweges im Jahre 1993 ist auch der Kanal erneuert worden. Nach Aussage der TBS bietet der nun vorhandene Abwasserkanal ausreichende Reserven zur Entwässerung der geplanten Behinderteneinrichtung und der Stellplätze. Die Beseitigung der auf dem Baugrundstück vorhandenen Bäume wird nur in erforderlichem Maß erfolgen. Dieses erforderliche Maß ist in der Abwägung entsprechend berücksichtigt worden.

3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Schreiben vom 09.06.2008, das dieser Vorlage als Anlage 5 beigelegt ist, trägt der Geologische Dienst NRW folgende Anregungen vor:

Der Planungsraum befindet sich über verkarstungsfähigem und erdfallgefährdetem Kalkstein. Südlich des Kindergartens sei bereits ein Erdfall verzeichnet. Insofern sei eine Baugrunduntersuchung erforderlich, die die Standfestigkeit des Untergrundes überprüft. Stoffeinträge bei Erdbewegungen während der Baumaßnahmen seien zu vermeiden. Die Versickerungseignung sei zu überprüfen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregungen wie folgt zu behandeln:

Obwohl dem Geologischen Dienst bei der Interpretation seines Kartenmaterials ein Irrtum unterlaufen ist – der Erdfall ist in Wirklichkeit eine Aufschüttung – wird die Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben in der Begründung erwähnt und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Daraus werden sich auch Aussagen über die Versickerungseignung ableiten lassen. Der im Untergrund vorhandene verkarstungsfähige Kalkstein wird jedoch mit erheblicher Wahrscheinlichkeit eine Versickerung ausschließen. Stoffeinträge bei Erdbewegungen werden über entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen.

Mit Schreiben vom 19.06.2008, das dieser Vorlage als Anlage 6 beigelegt ist, trägt der Wupperverband folgende Anregungen vor:

Im Bereich des Planungsraumes befindet sich ein verrohrter Abschnitt des Sternenburgbaches, der nicht überbaut werden dürfe. Das Niederschlagwasser solle, soweit möglich, im Planungsraum versickert werden. Im Falle von punktuellen Einleitungen in den Sternenburgbach sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen zu ergreifen. Der Wupperverband würde es begrüßen, Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan an Gewässern vorzunehmen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregungen wie folgt zu behandeln:

Der im Bereich des Planungsraumes vorhandene verrohrte Sternenburgbach wird durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Versickerung des Niederschlagwassers ist wegen des geologischen Untergrundes im Planungsraum nicht möglich. Für den Fall, dass eine Einleitung in den Sternenburgbachlauf erforderlich ist, werden entsprechende Rückhaltmaßnahmen ergriffen. Ausgleichsmaßnahmen werden für die Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich werden.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Abwägung und Beschlussfassung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange können als nächste Verfahrensschritte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Zur Sicherstellung der zügigen Abwicklung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens wird von der Regelung des § 4a Abs. 6 BauGB Gebrauch gemacht.

Dieser Vorlage sind als Anlage 1 die Entwurfsbegründung, als Anlage 2 der Bebauungsplanentwurf, als Anlage 3 die Planzeichenerklärung und als Anlage 4 die Textlichen Festsetzungen beigefügt.

5. 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 frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zum Zeitpunkt der frühzeitigen TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf die Berücksichtigung der einzelnen Leitlinien hin überprüft. Das Prüfergebnis ist als Anlage 7 beigefügt.

Der Bürgermeister
In Vertretung
Gez. Voss