

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 79 "Zamenhofweg"

Stand: 02.08.08

VORENTWURF

Zur öffentlichen Auslegung gem. §3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Inhalt

1. Grundlagen der Planung

- 1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung
- 1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.3 Planverfahren
- 1.4 Planungsvorgaben
 - 1.4.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 1.4.2 Bauleitplanung
 - 1.4.3 Sonstige Vorgaben
- 1.5 Vorhandene Nutzung / Umfeld

2. Städtebauliche Planung

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Grundsätze der Abwägung
- 2.3 Festsetzungen
 - 2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise
 - 2.3.3 Fläche für Stellplätze
 - 2.3.4 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf
 - 2.3.5 Grünfläche
 - 2.3.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
- 2.4 Sonstiges

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

- 3.1 Verkehr
 - 3.1.1 MIV
 - 3.1.2 ÖPNV
 - 3.1.3 Fußläufige Erschließung
 - 3.1.4 Ruhender Verkehr
- 3.2 Ver- und Entsorgung

4. Umweltbelange

- 4.1 Vorbemerkungen
- 4.2 Beschreibung des Planvorhabens im Hinblick auf die Umweltbelange
- 4.4 Auswirkung des Planvorhabens auf die Schutzgüter
 - 4.4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Artenvielfalt

- 4.4.3 Schutzgut Boden und Wasser
- 4.4.4 Schutzgut Klima, Luft
- 4.4.5 Schutzgut Landschaft
- 4.4.6 Schutzgut Sach- und Kulturgüter
- 4.4.7 Wechselwirkungen
- 4.5 Eingriffs- Ausgleichsregelung

5. Bodenordnende Maßnahmen

6. Kosten für die Stadt Schwelm

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Zamenhofweg“ 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. In Schwelm besteht ein Mangel an solchem geeigneten Wohnraum für geistig behinderte Menschen.

Ziel der Planung ist die dafür notwendige planungsrechtliche Neuordnung der Freiflächen und Nutzungen unter besonderer Berücksichtigung verschiedener sozialer Belange. Ein Planungserfordernis besteht, da der Bebauungsplan Nr. 11 „Westfalendamm“ diesen Bereich zur Zeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Bolzplatz festsetzt.

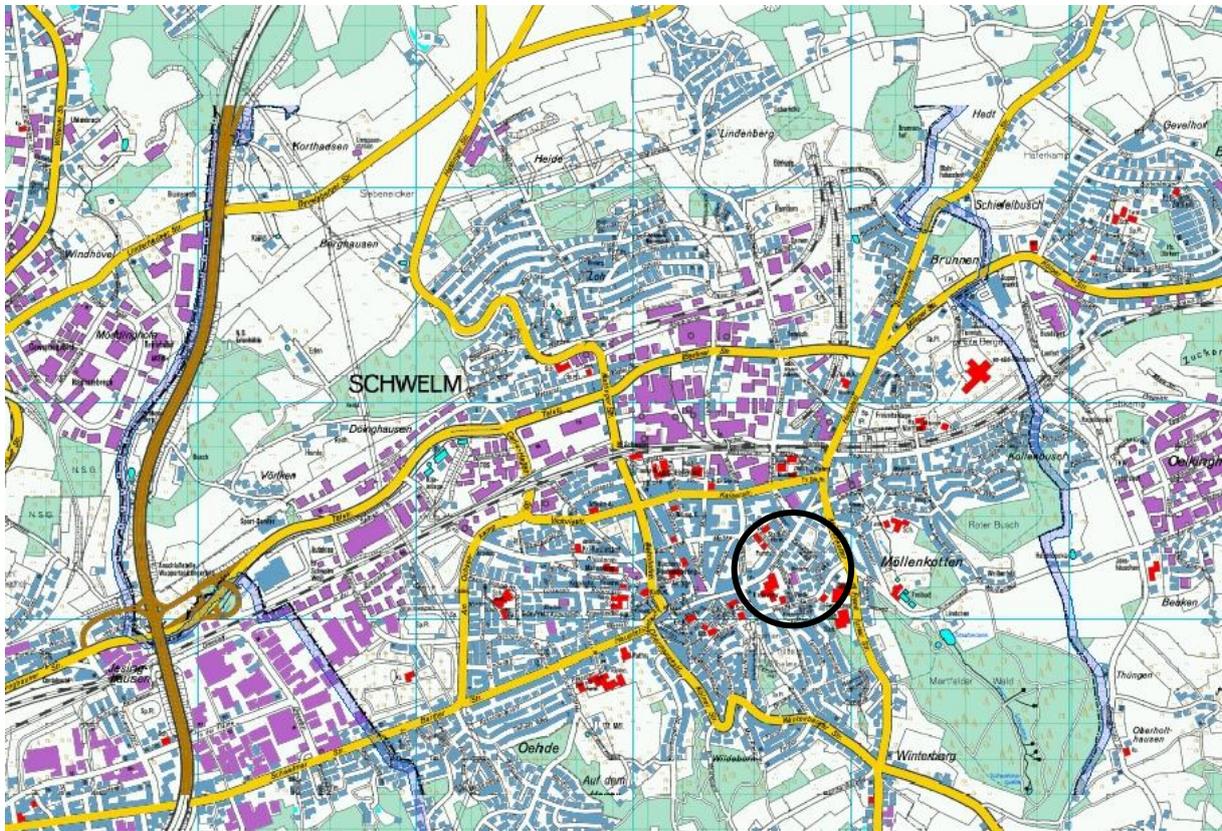


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (o.M.)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend seiner Zielsetzung auf die neu zu ordnende Freifläche beschränkt. Hinzu kommt das südliche Ende des Zamenhofweges (Wendebereich), um die Erschließung des Gebietes mitzuberücksichtigen.

Demnach ist der Bebauungsplan östlich durch den Fußweges zwischen Westfalendamm und Zamenhofweg, nördlich durch den Zamenhofweg (jedoch einschließlich Wendebereich), westlich durch den Kindergarten Lessingstraße 8 und südlich durch die bestehende Einrichtung der Lebenshilfe Lessingstraße 9 begrenzt. Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Schwelm, Flur 21, Flurstücke 387 (387.), 511 (tlw.), 545, 546, 547 und 596 (tlw.). Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB). Die Größe des Plangebiets beträgt ca.4750 qm.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Zamenhofweg“ wird gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da

1. der Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient,
2. die zulässige bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt (hier: 800 qm),
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.

Von der Umweltprüfung nach §2 (5) BauGB, vom Umweltbericht nach §2a BauGB, der Angabe nach §3 (2) S.2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 (4) BauGB wird abgesehen; §4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Verfahrensstand:

Vorentwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 (2) BauGB

1.4 Planungsvorgaben

1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) „Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen“ vom 17.07.2001 in der Fassung vom 31.03.2005 stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des §1 (4) BauGB ist gewährleistet.

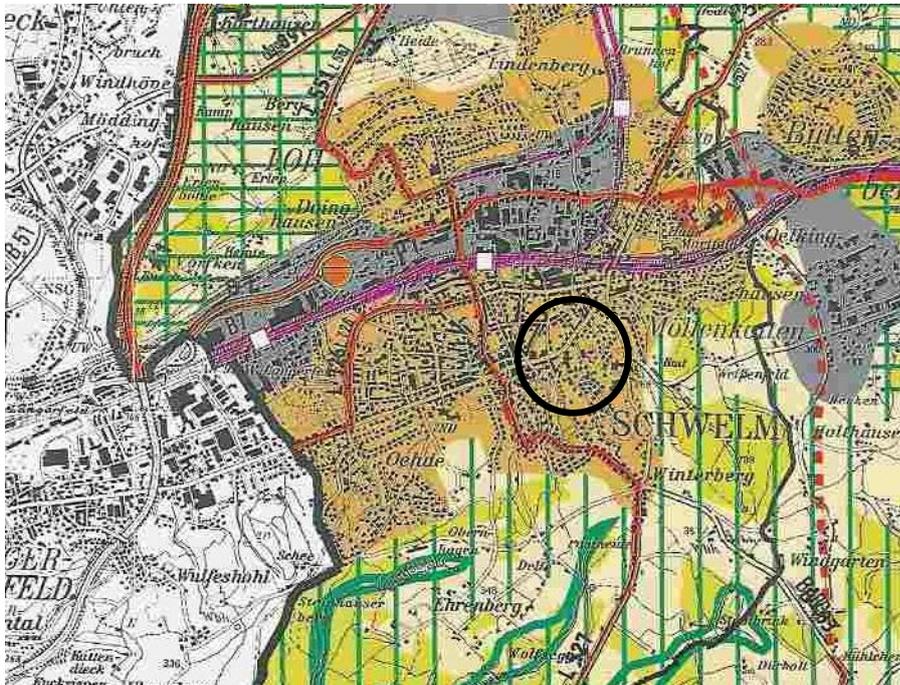


Abbildung 2: Darstellung im GEP (o.M.)

1.4.2 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und der Zweckbestimmung Bolzplatz dar. Das bedeutet, dass die geplanten Festlegungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen.

Im beschleunigten Verfahren kann nach §13a (2) Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die in diesem Verfahren geplanten Festsetzungen führen nicht zu einer Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets. Demnach ist der Flächennutzungsplan der Stadt Schwelm nach in Kraft treten der Änderung des Bebauungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert bereits der seit dem 06.10.1979 rechtsverbindlich Bebauungsplan Nr. 11 „Westfalendamm“. Dieser setzt im Geltungsbereich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz und der Zweckbestimmung Bolzplatz fest.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 11 „Westfalendamm“ wird mit Satzungsbeschluss des neuen Bebauungsplanes Nr. 79 „Zamenhofweg“ innerhalb dessen Geltungsbereich ersetzt.

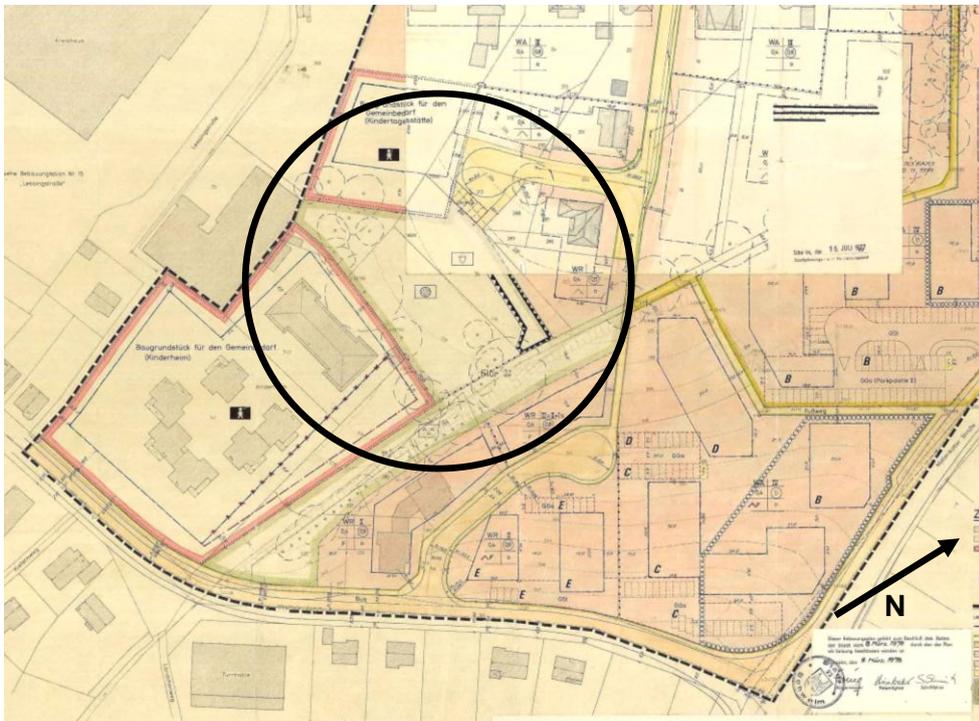


Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.11 „Westfalendamm“ (o.M.)

1.5 Vorhandene Nutzung / Umfeld

Das Plangebiet befindet sich direkt westlich der engeren Innenstadt Schwelms. Hier grenzt in nur 150 m Entfernung die Kreisverwaltung an. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Schwelmer Innenstadt mit Versorgungseinrichtungen und dichterem Bebauung mit gemischter Nutzung hin zu einer im wesentlichen durch Wohnen geprägtes Umfeld.

Im direkten Umfeld schließen sich im Nord-Westen und Süden Flächen für den Gemeinbedarf an, zum einen ein Kindergarten, sowie zum anderen ein Wohnheim für geistig Behinderte und Altenwohnungen.

Westlich grenzt ein Gewerbebetrieb an. Bei dieser kleinen Türschloss- und Schlüsselfabrik handelt es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb. Östlich und nordöstlich befinden sich Wohngebiete unterschiedlicher Dichte (Mehrfamilienhäuser / Doppelhäuser / freistehende Einfamilienhäuser).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich heute im östlichen Bereich ein Fußweg, der Zamenhofweg und Westfalendamm miteinander verbindet. Der weitaus größte Flächenanteil im westlichen Bereich besteht aus einer gärtnerisch nicht gepflegten baumbestandenen Grünfläche. Das Gelände fällt leicht von Süd nach Nord ab. An der Südseite des Planbereichs befindet sich ein ca. ein Meter hoher Geländesprung.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Schwelm verfolgt ein Konzept, das an diesem Standort sowohl die Realisierung des Spielplatzes mit multifunktionaler Spielfläche, als auch ein Wohngebäude für geistig behinderte Menschen zulässt. Ein Ersatzstandort für den hier entfallenden Bolzplatz soll an anderer geeigneter Stelle gesucht werden.

Der Planbereich wird durch das südlich angrenzende Gebäude der Lebenshilfe dominiert. An diesem sollen sich künftige Wohnbauvorhaben bzgl. Standort und Gebäudeorientierung ausrichten. Dementsprechend befindet sich die überbaubare Grundstücksfläche im Südwesten des Planbereiches. Nördlich hieran schließen die benötigten Stellplätze und die Zufahrt an.

Der Standort für den Spielplatz ist im östlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen, um eine Verknüpfung mit dem Fußweg Westfalendamm – Zamenhofweg herzustellen. Außerdem bietet sich so weiterhin die Möglichkeit, den schmalen Grünzug an dieser Stelle aufzuweiten.

Der bisher ins Leere auslaufende Wendehammer des Zamenhofweges wird durch das Vorhaben baulich gefasst. Dennoch werden hierdurch keine gewohnten Wege gekappt, vielmehr öffnet sich der Wendehammer, der bislang auch für Fußgänger eine Sackgasse war, für neue Fußwegeverbindungen.

2.2 Grundsätze der Abwägung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 (5) BauGB), Maßstab dieser Abwägung ist dabei stets das gesetzlich definierte Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§1 (5) BauGB). Um dieses abstrakte Planungsziel im jeweiligen Einzelfall umzusetzen, muss ein sachgerechter Ausgleich zwischen den konkret betroffenen Belangen erfolgen.

Maßstab für die in die Abwägung einzustellenden Belange ist dabei stets das Erforderlichkeitsgebot des §1 (3) BauGB. Danach hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies bedeutet auch, dass sich die Bauleitpläne auf diejenigen Inhalte beschränken sollen, die zur Sicherung und Herstellung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind.

Der sachgerechte Ausgleich der Belange beinhaltet auch, dass bestimmten Belangen entsprechend ihrer höheren Gewichtung gegenüber anderen Belangen der Vorrang eingeräumt werden muss.

Die Stadt Schwelm bezweckt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die Lebensverhältnisse geistig behinderter Menschen erheblich zu verbessern, indem angemessener Wohnraum bereitgestellt werden kann und gleichzeitig angemessene Flächen für Spielplätze und Bolzplätze an geeigneter Stelle zu sichern. Die Sicherung von geeigneten Standorten von

Bolzplätzen wird weiterhin außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes verfolgt.

Den Schwerpunkt der Abwägung stellt somit die Berücksichtigung unterschiedlicher konkurrierender sozialer Belange dar: einerseits Wohnraum für geistig behinderte Menschen, andererseits Spiel- und Bolzplatz sowie eine Naturspielfläche für den angrenzenden Kindergarten. Darüber hinaus sind ökologische Belange zu berücksichtigen. Der stadtoökologische Fachbeitrag bezeichnet den Bereich um den Fußweg Westfalendamm – Zamenhofweg als Teil des Biotopverbundes im Siedlungsbereich und die Freifläche als Trittsteinbiotop für gehölzbewohnende Arten. Die Durchführung des o.g. Vorhabens führt zum Verlust des Baumbestandes. Es wird voraussichtlich eine Fläche von 1.000 qm zusätzlich versiegelt.

Alternative Standorte für das Vorhaben wären u.U. im Stadtgebiet vorhanden, könnten jedoch nicht die wesentlichen Anforderungen der geplanten Wohnungen für geistig behinderte Menschen erfüllen: 1. Nähe zur bestehenden Einrichtung mit Bezugspersonen und Betreuern und 2. fußläufige Entfernung zur Innenstadt.

Die Fläche für das Vorhaben stellt einen hochwertigen potentiellen Standort für einen Spielplatz mit multifunktionaler Spielfläche und Bolzplatz dar, der grundsätzlich erhalten werden sollte. Hier ist ein Flächenbedarf für einen Spielplatz, der auch einen kleineren multifunktionalen Spielbereich (u.U. auch für Ballspiel) beinhaltet, von etwa 1.100 qm (im Zusammenhang) ermittelt worden. Auf einen vollwertigen Bolzplatz soll an diesem Ort verzichtet werden, da dieser mit der nahen Wohnbebauung aus Lärmschutzgründen nicht vereinbar ist (Berücksichtigung privater Belange der Anwohner). Es findet jedoch eine kontinuierliche Suche nach Alternativstandorten innerhalb von 3 Jahren außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans statt (insbesondere im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bis voraussichtlich 2009). Bei Berücksichtigung des Flächenbedarfs für den Ergänzungsbau der Lebenshilfe, hat die hier überplante Fläche somit eine ausreichende Größe für eine kombinierte Lösung, die sowohl einen Spielplatz als auch ein Neubau der Lebenshilfe ermöglicht.

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. Auf diese Weise führt die Abwägung der unterschiedlichen sozialen Belange zum oben beschriebene Konzept, das einen Ausgleich der unterschiedlichen Anforderungen an die Fläche ermöglicht.

Die Belange der Natur und Landschaft werden gegenüber sozialen Belangen und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zurückgestellt.

2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Zamenhofweg“ trifft folgende Festsetzungen:

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) S.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 u. §§16-20 BauNVO)

Im westlichen Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung des kleinteiligen Gebietscharakters werden die ausnahmsweise im WA zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Die im WA ausnahmsweise zulässige Nutzung „Anlagen für Verwaltung“ ist allgemein zulässig, um der Anforderungen gerecht zu werden, nahe mehrerer Einrichtungen für soziale Zwecke die dafür notwendige Verwaltung einzurichten (§1 (9) BauNVO). Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt dabei gewahrt. Auf Grund der unter 2.3.4 beschriebenen Restriktionen können diese Einrichtungen nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche einnehmen – von einer Störung der Wohnruhe ist auf Grund dessen nicht auszugehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des bestehenden Ortsbildes begrenzt. Neben der bestehenden Wohnbebauung ist hierbei insbesondere der südlich angrenzende Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf zu berücksichtigen. Das hier befindliche Gebäude prägt die Fläche des Bebauungsplanes in besonderem Maße.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Die Festsetzung dieser Werte ermöglicht flächensparendes Bauen, um eine große Fläche für die Grünfläche zu bewahren. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 (1) BauNVO werden nicht überschritten.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 248 m über NN an der Oberkante (OK) festgesetzt (bei einer Geländehöhe von 236 – 237 m im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche). Die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen sind erforderlich, da GRZ und GFZ das Nutzungsmaß sowie die Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nur unzureichend bestimmen. Durch diese Begrenzung erfolgt eine Anpassung an das südlich angrenzende Gebäude; bleibt jedoch in der Höhenentwicklung hinter diesem zurück, um die Besonnung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen. Die Festsetzung Oberkante (OK) bezieht sich auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch mit prägenden Bauteil (dies könnten zum Bsp. sein: Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze); technische Aufbauten sehr untergeordneter Dimension wie Antennen oder Schornsteine können darüber hinausragen.

Auf die Festsetzung einer Dachform wird verzichtet, da im Umfeld keine einheitliche und bedeutende städtebauliche Prägung vorliegt.

2.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche /Bauweise (§9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. §22-23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen gem. §23 (3) BauNVO begrenzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt im südlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes, um zum einen eine direkt Verbindung zwischen Zamenhofweg/Kindergarten und der als Spielplatz festgesetzten Fläche zu schaffen und zum anderen um eine städtebauliche Orientierung am nördlich angrenzenden dominierenden Gebäude sowie eine ausreichende Besonnung sicherzustellen.

Für eine Festsetzung der Bauweise besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

2.3.3 Fläche für Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 (6) BauNVO)

Um die Konzentration der Stellplätze an einem Ort zu sichern und eine städtebaulich nicht gewünschte Inanspruchnahme des übrigen Gebietes mit Stellplätzen zu verhindern, wird eine ausreichend große Fläche für die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwelm notwendigen Stellplätze südlich der überbaubaren Grundstücksfläche ausgewiesen. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze lässt je nach Anordnung und Bedarf an Bewegungsfläche für die Feuerwehr (abhängig von der tatsächlichen Gestaltung des Gebäudes) mindestens 8 Stellplätze zu. Im übrigen allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze unzulässig. Garagen werden hier nicht ermöglicht, um den offenen Charakter zur Grünfläche zu bewahren und die Einsehbarkeit des Spielplatzes sicherzustellen.

2.3.4 Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§9 (1) Nr. 8 BauGB)

Um den Mangel an Wohnraum für geistig behinderte Menschen in Schwelm zu decken, wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mindestens 70 Prozent der Geschossfläche für Wohnungen für geistig behinderte Menschen zu verwenden ist. Hierdurch werden insbesondere die Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnissen behinderter Menschen berück-

sichtigt (§1 (6) Nr.1-2 BauGB). Der Planungsleitsatz gemäß §1 (26) Nr. 2, sozial stabile Bevölkerungsstrukturen anzustreben, bleibt ebenfalls gewahrt, da es sich bei dem Gebiet nur um einen Teil eines größeren Bebauungszusammenhanges mit Wohnbauflächen ohne ähnliche Festsetzungen handelt (auch bei Berücksichtigung der südlich angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf).

Baulich-strukturell kommt der besondere Wohnbedarf geistig behinderter Menschen dadurch zum Ausdruck, dass barrierefrei gestaltete Apartments mit begrenzter Wohnfläche (40-45 qm) und Gemeinschaftsräumen erforderlich sind, die darüber hinaus auch den Grundsätzen und Einschränkungen des sozialen Wohnungsbaus genügen müssen.

Zur dauerhaften Sicherstellung des Wohnraumangebotes für geistig behinderte Menschen wird festgesetzt, dass diese Wohnungen barrierefrei gestaltet werden und über Gemeinschaftsflächen verfügen müssen.

2.3.5 Öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im östlichen Bereich setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz (B) fest (§9 (1) S. 1 Nr. 15), um die wohnortnahe Versorgung mit Spielflächen sicherzustellen. Da die Grünfläche eine Aufweitung des Grünzuges „Westfalendamm - Zamenhofweg“ mit begleitendem Fußweg bildet, muss diese am Ostrand des Plangebietes fest zugewiesen sein.

Die für den Spielplatz zur Verfügung stehende Fläche von etwa 1.100 qm ermöglicht einen Spielplatz der Kategorie B (Altersgruppe 1-14 Jahre) in angemessener Größe, der auch einen multifunktionalen Spielbereich (u.U. auch für Ballspiel) enthalten kann. Zur Wahrung der Wohnruhe wird jedoch auf einen vollwertigen Bolzplatz an diesem Standort verzichtet.

2.3.6 Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Um eine direkte fußläufige Verbindung zwischen Kindergarten und Spielplatz herzustellen und zur Unterhaltung des Spielplatzes wird im nördlichen Planbereich ein Geh- Fahr- und leitungsrecht zwischen Wendehammer Zamenhofweg und öffentlicher Grünfläche über das WA, zu Gunsten der Allgemeinheit, in einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Im Bereich des zukünftigen Spielplatz soll dieser Weg als Wegeverbindung zum bestehenden Fußweg weitergeführt werden. Der bestehende Fußweg mit dem darunter liegenden verrohrten Bachlauf und Mischwasserkanal wird ebenfalls durch die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

2.4 Sonstiges

Eintragungen des Denkmalschutzes – denkmalgeschützte Gebäude oder Naturdenkmäler – liegen im Plangebiet nicht vor (§9 (6) BauGB).

Im Bebauungsplan wird durch einen entsprechenden Hinweis auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodendenkmälern hingewiesen.

3. Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehr

3.1.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird durch die Wohnstraße „Zamenhofweg“ an das Straßennetz (Hauptstraße) angebunden. Diese nur 100 m lange Sackgasse ist als 5,0 m breite Mischverkehrsfläche ausgebaut. Durch das Vorhaben kommt es in geringfügigem Maß zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung des Zamenhofweges. Die Bewohner selbst nutzen keine Pkw, jedoch ist mit regelmäßigem Verkehr durch Besucher und Betreuer sowie Mitarbeitern der Verwaltung zu rechnen (insgesamt voraussichtlich weniger als 20 Fahrten/Tag). Dieser zusätzliche Verkehr, der nicht über dem eines gewöhnlichen Wohnbauvorhabens liegt, kann über den Zamenhof-

weg abgewickelt werden und führt nicht zu einer mehr als geringfügigen Lärmbelastung der Anwohner. Die Anbindung mit Bussen, die Bewohner der vorhandenen und zukünftigen Einrichtungen zur Arbeit fahren, erfolgt unverändert über die Lessingstraße.

3.1.2 ÖPNV

Die Haltestelle „Schwelm Kreishaus“ ist etwa 300 m Fußweg vom Plangebiet entfernt. Hier verkehren die Linien SB 37, 567, 588, 608, 564, 580, 569, d.h. nahezu alle in Schwelm verkehrenden Buslinien. So sind das gesamte Schwelmer Stadtgebiet (insbesondere auch der Bahnhof) und mehrere Nachbargemeinden (Wuppertal, Ennepetal, Gevelsberg, Breckerfeld, Sprockhövel, Hattingen, Bochum) ohne Umstieg zu erreichen.

3.1.3 Fußläufige Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl aus südliche Richtung über den Fußweg zur Lessingstraße und Westfalendamm zu erreichen als auch in Richtung Norden in Richtung Zamenhofweg. Letztere Anbindung ist von besonderer Bedeutung, da so eine fußläufige Anbindung an die Schwelmer Innenstadt besteht (Fußweg etwa 400 m). Diese zentrale Lage ist von besonderer Bedeutung, da die Bewohner so Geschäfte und Einrichtungen selbstständig zu Fuß erreichen können.

3.1.4 Ruhender Verkehr

Die Festsetzungen des Bebauungsplans kann in Zukunft zu einem erhöhtem Stellplatzbedarf führen. Dieser soll jedoch vollständig auf Privatgrundstücken gedeckt werden. Hierzu werden Flächen für Stellplätze festgesetzt (siehe 2.3.3).

Um die Erschließung des Plangebietes zu ermöglichen, entfallen zwei heute bestehende Stellplätze. Die im Zamenhofweg verbleibenden 9 Stellplätze reichen zur Versorgung der Wohngebäude mit Besucherstellplätzen aus. Jedoch verursacht der Kindergarten (Lessingstraße 8) einen Stellplatzbedarf, der schon heute durch die eigenen Stellplätze und die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum nicht immer vollständig gedeckt werden kann. Hier soll die Herstellung von Ersatzstellplätzen zugunsten des Kindergartens auf der unter 2.3.3 genannten Fläche durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über vorhandene Versorgungsleitungen der AVU mit Strom, Gas und Wasser versorgt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen städtischen Kanal im Zamenhofweg eingeleitet.

4. Umweltbelange

4.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan Nr. 79 „Zamenhofweg“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung § 2 (5) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 (2) S.2 BauGB und die zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB nicht erforderlich; § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Dessen ungeachtet verursachen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 „Zamenhofweg“ im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 11 „Westfalendamm“ Auswirkungen auf die Umweltbelange, die in ausreichendem Maße erfasst, bewertet und

abgewogen werden müssen. In Anlehnung an § 1 BauGB sollen die Umweltbelange anhand der folgenden Gesichtspunkte behandelt werden:

- Mensch
- Pflanzen, Tiere, Artenvielfalt
- Boden und Wasser
- Klima, Luft
- Landschaft
- Sach- und Kulturgüter
- Wechselwirkungen

4.2 Beschreibung des Planvorhabens im Hinblick auf die Umweltbelange

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 11 „Westfalendamm“ setzt im zu untersuchenden Bereich eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Kinderspielplatz und Bolzplatz fest. An der Festsetzung Kinderspielplatz soll in geänderter Form und in etwa gleicher Größe festgehalten werden. Die Festsetzung Bolzplatz soll zugunsten einer Festsetzung für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf aufgegeben werden.

4.3 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um stark verbrachtes ehemaliges Gartengrundstück. Die Ausprägung der Verbrachung lässt ableiten, dass die Nutzung des Grundstückes schon vor mehreren Jahrzehnten aufgegeben wurde. Zudem ist festzustellen, dass das Grundstück seit dieser Zeit von den angrenzenden Grundstücken als Deponie für Gartenabfälle benutzt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 11 „Westfalendamm“, der im Jahre 1978 Rechtskraft erhielt, setzt im Aufstellungsbereich ca. 20 Bäume als zu erhaltend fest. Die zeichnerische Darstellung der Festsetzung lässt den Schluss zu, dass es sich bei den zu erhaltenden Bäumen um gepflanzte Gehölze im Rahmen einer gärtnerischen Gestaltung handelte. Der heutige Zustand des Grundstückes stellt sich jedoch völlig anders dar. Von den ursprünglich festgesetzten Bäumen sind lediglich Ruinen vorhanden oder die festgesetzten Bäume sind völlig verschwunden. Das Grundstück ist heute nahezu vollständig mit Ahornbäumen bestanden. Diese Ahornbäume gehören der Art Bergahorn *Acer pseudoplatanus* an, eine Baumart, die im innerstädtischen Bereich auf Brachen gerne und häufig als Sämling vertreten ist. Die Wuchsform dieser Gehölze lässt erkennen, dass sie keiner gärtnerischen Kultur entstammen und unterstützt die Vermutung, dass es sich um Sämlinge handelt. Diese Sämlinge haben sich teilweise zu Gehölzen entwickelt, für die eine ungünstige Prognose abzugeben ist. Zwiesselbildungen in den Stammbereichen werden dazu führen, dass Gefahrenbäume entstehen. Das Alter der Sämlinge kann auf ca. 30 Jahre geschätzt werden. Die Strauchschicht ist auf dem Grundstück kaum entwickelt. Die Krautschicht besteht hauptsächlich aus der Art Brennessel, die als typischer Stickstoffumsatzzeiger die jahrzehntelange Deponierung von Gartenabfällen widerspiegelt.

Der Stadtökologische Fachbeitrag behandelt die Brachfläche als Objekt - Nr. BK-4709-548. Entsprechend der dominierenden Baumschicht bezeichnet der StöB den Bereich als Kleingehölz. Wegen der lokalen Bedeutung formuliert der StöB das Schutzziel: Erhaltung eines Kleingehölzes als Trittsteinbiotop im städtischen Innenraum.

4.4 Auswirkung des Planvorhabens auf die Schutzgüter

4.4.1 Schutzgut Mensch

Die bisherige Festsetzung eines Bolzplatzes im Bebauungsplan Nr. 11 „Westfalendamm“ ist angrenzend an die Wohnbauflächen durchaus konfliktrichtig. Dies war auch zur Zeit der damaligen Planaufstellung dem Planverfasser bereits im Jahre 1978 bewusst und der Tatsache wurde durch die gleichzeitige Festsetzung eines Lärmschutzwalles Rechnung getragen. Dieses Konfliktpotential ist nicht zu unterschätzen. Die Benachbarung von Bolzplätzen mit Wohnbauflächen führte zu massiven Anwohnerprotesten, die in einem Fall sogar die Änderung eines Bebauungsplanes nach sich zog. Der Wegfall der Festsetzung des Bolzplatzes führt zu einer Minimierung dieses Konfliktes. Insofern ist die Auswirkung des Planvorhabens auf das Schutzgut Mensch vorteilhaft zu bewerten.

4.4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Artenvielfalt

Bei einer Realisierung des Planvorhabens, also der Errichtung des Gebäudes für betreutes Wohnens und des Spielplatzes, wird die innerstädtische Brachfläche verloren gehen. Der vorhandene Gehölzbestand wird teilweise beseitigt werden, die verbliebenen Gehölze müssen sorgfältig im Hinblick auf ihre Standfestigkeit und Entwicklungsfähigkeit überprüft werden. Damit steht fest, dass eine Umsetzung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf das hier behandelte Schutzgut nach sich zieht. Auch der Schutzzieleformulierung des Stadtökologischen Fachbereiches kann nicht entsprochen werden.

4.4.3 Schutzgut Boden und Wasser

Die Verwirklichung des Planvorhabens wird zweifelsfrei die Versiegelung erheblicher Flächen nach sich ziehen. Für die Bodenverhältnisse ist festzuhalten, dass hier wahrscheinlich keine natürliche Bodenlagerung mehr anzutreffen ist, sondern dass der Standort in dieser Hinsicht stark anthropogen überformt ist. Angrenzend an das Bebauungsplangebiet war ursprünglich ein siepenartiger Bachlauf vorhanden, der aber im Rahmen der Erschließung des Bereiches schon vor Jahrzehnten verrohrt wurde. Insofern ist eine darüber hinaus gehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser kaum vorhanden. Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Blatt L 4709 stellt für den Bebauungsplanbereich Braunerden der unterschiedlichsten Ausprägungen mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit fest. Wegen der im Untergrund vorhandenen verkarsteten Massenkalk und Honseler Schichten wird sich die gezielte Einleitung von Niederschlagwasser in den Untergrund jedoch ausschließen. Unter Umständen besteht die Möglichkeit, nach Rückhaltemaßnahmen, die Niederschlagwässer in den verrohrten Bachlauf einzuleiten. Dieses soll im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser halten sich dann insgesamt in Grenzen.

4.4.4 Schutzgut Klima, Luft

Die Klimaaanalyse der Stadt Schwelm ordnet den Bebauungsplanbereich dem Stadtrandklima zu. Außerdem sorgt die siepenartige Ausprägung des Geländes für die Frischluftzufuhr des Innenstadtbereiches. Die geplante Errichtung eines Gebäudes für betreutes Wohnen befindet sich jedoch im Lee (der dem Wind abgewandten Seite) des bestehenden Gebäudes der Lebenshilfe und ist deutlich niedriger. Die Auswirkungen des Planvorhabens sind aus diesem Grunde als gering einzustufen.

4.4.5 Schutzgut Landschaft

Durch die Verwirklichung des Planvorhabens geht ein Kleingehölz verloren, das gliedernde und belebende Wirkung in landschaftsästhetischer Sicht besitzt. Dagegen ist das Kleinge-

hölz als eingezäunte Brache heute für die Öffentlichkeit unzugänglich und für die Naherholung nicht nutzbar. Bei der Errichtung des Spielplatzes wird der Bereich dann zumindest teilweise für die Naherholung nutzbar. Aus diesem Grunde sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Landschaft nicht als nachteilig einzustufen.

4.4.6 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Kultur- oder Bodendenkmale befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Änderungsbereich oder in der näheren Umgebung.

4.4.7 Wechselwirkungen

Als erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter ist in dem Bebauungsplanbereich der Verlust des Biotopbereiches zu nennen. Positiv wirken sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Landschaft aus

4.5 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Der bestehende Bebauungsplan Nr.11 „Westfalendamm“ setzt die Errichtung eines Spielplatzes und die Errichtung eines Bolzplatzes fest. Der neue Bebauungsplan Nr. 79 „Zamenhofweg“ behält die Festsetzung des Spielplatzes in geänderter Form, *aber in gleicher Größe bei*. Die Festsetzung des Bolzplatzes wird zugunsten einer Festsetzung für betreutes Wohnen aufgegeben. Die Größe des ehemals festgesetzten Bolzplatzes ist nicht im Bebauungsplan vermaßt und Bolzplatzgrößen sind nicht genormt. Aus diesem Grunde kann davon ausgegangen werden, dass die überbaubare Fläche des geplanten Gebäudes für betreutes Wohnen der des ehemals geplanten Bolzplatzes entspricht. Damit kann auch der ehemals geplante und durch den Bebauungsplan Nr. 11 sanktionierte Eingriff mit dem Eingriff verglichen und aufgerechnet werden, den der Bebauungsplan Nr. 79 „Zamenhofweg“ verursachen wird.

Eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsregelung muss aus diesem Grunde im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt werden. Das Nichterfordernis des Ausgleiches legt der § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Fall fest, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

5. Bodenordnende Maßnahmen

nicht erforderlich

6. Kosten für die Stadt Schwelm

keine