

## **Begründung**

**09.02.2009**

---

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84  
„Kaiserstraße“  
der Stadt Schwelm  
beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

### **Bearbeitung**

Dipl.-Ing. Bruno Schürholz  
Am Buscheid 41 a  
57489 Drolshagen  
Tel. 02761/9766-0  
Marlene Krippendorf

### **Planaufsteller**

Stadt Schwelm

Hauptstraße 14  
58332 Schwelm

## INHALT:

<b>Teil A - Begründung</b>	3
1. Erfordernis und Ziele der Planung	3
2. Angaben zum Plangebiet	4
2.1. Lage und Anbindung des Plangebietes	4
2.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2.3. Derzeitige Nutzung	5
3. Planungsrechtliche Situation	5
4. Übergeordnete Planung	5
4.1. Flächennutzungsplan	5
5. Planungskonzeption	6
5.1. Flächenbilanz Bestand	6
5.2. Flächenbilanz Planung	6
5.3. Nutzungskonzept	6
5.4. Erschließungskonzept	6
5.5. Baukonzept	6
5.6. Freiflächen- und Grünkonzept	7
5.7. Ver- und Entsorgungskonzept	7
5.8. Immissionen	7
6. Sonstige Fachplanungen	7
6.1. Verkehrsuntersuchung	7
6.2. Umweltverträglichkeitsgutachten	7
6.3. Bodengutachten	8
6.4. Lärmgutachten	8
<b>Teil B – Begründung der einzelnen Festsetzungen nach § 9BauGB</b>	9
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Maß der baulichen Nutzung	9
3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	9
4. Fläche für Stellplätze	10
5. Verkehrsflächen	10
6. private Grünfläche	10
7. Flächen mit Bindung für Pflanzen und Erhaltung von Bäumen	10
8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	10
9. Belange des Artenschutzes	10
<b>Teil C – Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB, §86 LBONW</b>	11
1. Dachform:	11
2. Dachneigung, Firstrichtung:	11
3. Werbeanlagen:	11

---

## Teil A - Begründung

---

### 1. Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Schwelm hat in seiner Sitzung am.....die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Kaiserstraße“ beschlossen.

Weil es sich bei dem Geltungsbereich um ein innerstädtisches, bereits bebautes Grundstück handelt, soll die Änderung nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Die festgesetzte Grundfläche dieses Bebauungsplanes liegt weit unter der im § 13 a genannten Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Es ist nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Denn durch den Neubau des Discounters wird eine bereits bebaute und versiegelte Fläche im Innenbereich bebaut. Darüber hinaus wird jedoch auch eine Grünfläche stark reduziert.

Gerade im Innerstädtischen Bereich sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie nicht zu erwarten.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wird, obwohl im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich, durchgeführt.

Derzeit führt die Stadt Schwelm ein FNP-Neuaufstellungsverfahren durch. Darin soll zukünftig die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Weil es sich hier um ein Grundstück für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Damit soll eine Beschleunigung und Vereinfachung des Verfahrens erreicht werden. Gerade in den Bereichen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen soll vereinfacht und beschleunigt Baurecht geschaffen werden.

Es ist sinnvoll, im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung einen Standort im bebauten Innenbereich als Einzelhandelsstandort festzusetzen, um die Innenentwicklung zu stärken und um der Ansiedlung auf der auf die „grüne Wiese“ entgegenzuwirken.

Durch die Ansiedlung an diesem Standort besteht zudem die realistische Aussicht, die nahversorgungsrelevante Kaufkraft langfristig zu binden.

Es ist geplant, einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> anzusiedeln.

## 2. Angaben zum Plangebiet



Übersicht: Lage des Plangebietes

### 2.1. Lage und Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 700 m nordöstlich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Schwelm. Es liegt an der Kaiserstraße (L726), die eine wichtige innerstädtische Verbindungsfunktion übernimmt. Die Kaiserstraße wiederum mündet in östlicher Richtung nach ca. 80 Metern die Möllenkotter Straße/Hauptstraße (L527) ein. In westlicher Richtung kreuzt die Kaiserstraße nach ca. 800 Metern die Bahnhofstraße (B483).

Das Plangebiet wird im Westen von einer Musikschule, einer Kindertagesstätte und einem Jugendzentrum, im Süden von der Kaiserstraße und der angrenzenden Wohnnutzung, im Norden von der Märkischen Straße und den dahinterliegenden Gleisanlagen und im Osten von einer Mischgebietsnutzung begrenzt.

Es handelt sich um die Flurstücke 441, 554, 602 und 603 in der Gemarkung Schwelm Flur 20. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4436 m<sup>2</sup>. Das Gelände ist nahezu eben. Auf einer Länge von 100 m fällt es von Süden nach Norden um ca. 1 m.

## 2.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die „Märkische Straße“, im Süden durch die „Kaiserstraße“, im Westen durch das städtische Grundstück 577 (Musikschule, Kindertagesstätte und Jugendzentrum) und im Osten durch die privaten Grundstücke (Mischgebietsnutzung) 634 und 658 definiert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücksgrenze durch die Garage des Flurstücks 658 um ca. 15 cm überbaut wird. Das Gebäude (Kaiserstraße 73, Flurstück 658) ragt ebenfalls um ca. 25 cm über die Grundstücksgrenze.

## 2.3. Derzeitige Nutzung



Auf dem Gelände befindet sich ein ehemaliges Gemeindezentrum. Die Bebaute Fläche beträgt 682 m<sup>2</sup>. Für diese Nutzung ist kein Bedarf mehr gegeben. Das Areal der Evangelischen Kirchengemeinde samt aufgegebenem Johannes-Gemeindehaus steht zum Verkauf. Die Suche nach einem Investor, der das Gebäude umnutzen würde, blieb erfolglos, sodass ein Abriss des Gebäudes geplant ist.

Östlich davon befindet sich ein asphaltierter Parkplatz mit

einer Größe von 390 m<sup>2</sup>.

Der nördlich und östlich des Gebäudes gelegene Bereich ist derzeit eine Grünfläche mit Baumbestand. Hier liegt eine sehr dichte Vegetation vor. Es handelt sich um eine Fläche mit einer Größe von ca. 3.364 m<sup>2</sup>.

## 3. Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Märkische Straße“ vom Oktober 1967.

Für den Teilbereich, der in diesem Verfahren als Bebauungsplan Nr. 84 „Kaiserstraße“ aufgestellt werden soll, ist „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Gemeindehaus, Kindergarten und Pfarrhaus festgesetzt.

Westlich davon ist ein Bereich als „Baugrundstück für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Darüber hinaus ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Märkische Straße“ als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet MI festgesetzt.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde als Maß der baulichen Nutzung ist eine 4-geschossigkeit mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Als Bauweise sollte die offene Bauweise umgesetzt werden.

## 4. Übergeordnete Planung

### 4.1. Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

Da die Stadt Schwelm derzeit ein FNP-Neuaufstellungsverfahren durchführt, soll diese Fläche zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt werden.

## 5. Planungskonzeption

### 5.1. Flächenbilanz Bestand

#### Fläche insgesamt: 4436 m<sup>2</sup>

bebaute Fläche:	682	m <sup>2</sup>
Stellplätze, Zuwege:	390	m <sup>2</sup>
Grünflächen:	3364	m <sup>2</sup>

### 5.2. Flächenbilanz Planung

#### Fläche insgesamt: 4436 m<sup>2</sup>

bebaute Fläche:	1330	m <sup>2</sup>
Stellplätze, Zuwege:	2188	m <sup>2</sup>
Grünflächen, Unversiegelte Flächen:	918	m <sup>2</sup>

### 5.3. Nutzungskonzept

Aufgrund der Nutzungsaufgabe des Gemeindezentrums soll das Areal verkauft werden. Der Abriss des Gebäudes ist vorgesehen. Dadurch wird hier ein innerstädtisches Grundstück disponibel. Dieses Grundstück befindet sich in einer Mischgebietstruktur mit Wohn- und Gewerbenutzung. Aufgrund der Nachfrage nach wohnungsnahem Einzelhandel soll hier ein Lebensmittel-Discounter angesiedelt werden.

### 5.4. Erschließungskonzept

Das Grundstück ist direkt an die Kaiserstraße angebunden. Die Kaiserstraße ist als L726 klassifiziert und hat einen Straßenquerschnitt von 14,50 m. Die Fahrbahn weist eine Breite von 7,00 m auf, die beidseitigen Gehwege sind je 2,50 m breit. Vor dem Grundstück verläuft zusätzlich ein 2,50 m breiter Parkstreifen. Dieser Parkstreifen wird in dem Bereich aufgegeben. Unter Einbeziehung dieses Parkstreifens wird eine 3,00 m breite Abbiegespur zwischen den beiden jeweils 3,25 m breiten durchgehenden Fahrspuren eingerichtet.

Die Stellplätze und die Anlieferung erfolgt über die Anbindung an die Kaiserstraße. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist mit einer Breite von 9 m so gestaltet, dass eine Spur von 3,50 m für die Einfahrt vorgesehen ist. Als Ausfahrt werden zwei Spuren mit je 2,75 m Breite für Links- und Rechtsabbieger eingeplant.

Von der Märkischen Straße darf das Grundstück nicht befahren werden.

Fußläufig wird das Grundstück ebenfalls über die Kaiserstraße erschlossen. Gesicherte Querschnittsmöglichkeiten für Fußgänger im Bereich des Marktes sind wegen der geringen Knotenpunktabstände (Knotenpunkte mit Signalisierung) nicht vorhanden und geplant.

### 5.5. Baukonzept

Im südlichen Grundstücksbereich entlang der Kaiserstraße werden die Stellplätze vorgesehen. Das Gebäude des Lebensmittel-Discounters entwickelt sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand zu dieser von mind. 3,10 m. Das Gebäude steht nicht parallel zur Grundstücksgrenze, sondern vermittelt zwischen den unterschiedlichen Richtungen, damit das Grundstück optimal genutzt werden kann. Die Anlieferung erfolgt an der westlichen Gebäudekante. Zur westlichen Grundstücksgrenze (zur Musikschule/ Kindertagesstätte und zum Jugendzentrum) wird ein Abstand von mind. 3,90 m eingehalten.

### **5.6. Freiflächen- und Grünkonzept**

Die bestehenden Grün- und Freiflächen werden durch die Planung deutlich reduziert.

Entlang der nördlichen (Märkischen Straße), östlichen und westlichen Grenze entwickelt sich ein Grünstreifen. Dieser Grünstreifen wird intensiv begrünt. Somit fungiert dieser als Puffer zwischen der angrenzenden Mischgebietsnutzung bzw. Musikschule/Kindertagesstätte/ Jugendzentrum und der Einzelhandelsnutzung.

### **5.7. Ver- und Entsorgungskonzept**

Angaben über ein Entwässerungskonzept, sind erst nach der gutachterlichen Bewertung zu machen.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektro ist vorhanden.

### **5.8. Immissionen**

Maßnahmen bezüglich der Schallemissionen durch den Lebensmittel-Discounter gegenüber der angrenzenden Wohn- und Schulnutzung, sind erst nach Erstellung des Gutachtens festzusetzen.

## **6. Sonstige Fachplanungen**

### **6.1. Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup>**

Bei der Ermittlung der Verkehrsbelastung hat sich ergeben, dass sich die Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von 1995 bis 2000 um 11% reduziert hat. Bis 2005 hat die DTV um weitere 15 % abgenommen.

Auffällig ist auch, dass der Verkehr auf der Kaiserstraße nach Westen deutlich stärker ist als nach Osten.

Durch die Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters in dieser integrierten Lage wird die o.g. Reduzierung der DTV nicht ausgeglichen.

#### Fazit:

- Obwohl aufgrund der Belastungszahlen für die Linksabbieger zum Markt lediglich die Anlage einer Abbiegehilfe erforderlich war, wurde aufgrund des vorhandenen örtlichen Ausbaquerschnittes die Anlage einer Linksabbiegespur vorgesehen.
- Die vorhandenen Rückstaulängen und Grünzeiten in der Kaiserstraße reichen aus, um die zusätzlichen Verkehrsmengen aus der Ansiedlung ohne Behinderung aufzunehmen und der Abstand der Marktzufahrt zur Kreuzung ist ausreichend bemessen.
- Die Befahrbarkeit mit Sattelzügen wurde nachgewiesen.
- Die Einmündung kann mit der Gesamt-Qualitätsstufe B betrieben werden.

### **6.2. Umweltverträglichkeitsgutachten**

Ein Umweltverträglichkeitsgutachten ist für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

---

<sup>1</sup> Verkehrsuntersuchung; dipl.-ing D. Holzhauser, Planungsbüro Verkehr und Straße, September 2008 - als Anlage beigelegt

### **6.3. Bodengutachten**

Ein Gutachten über die RW-Versickerung wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht.

### **6.4. Lärmgutachten**

Das Gutachten über Schallemissionen wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht.

## Teil B – Begründung der einzelnen Festsetzungen nach § 9BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### **MI (Mischgebiet):**

In der als MI festgesetzten Fläche sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die gemäß BauNVO § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Es sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Gebietes dienen. Die maximale Verkaufsfläche liegt bei 800 m<sup>2</sup>.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### **Grundflächenzahl:**

GRZ 0,6

Die Grundflächenzahl im Mischgebiet wird mit 0,6 festgesetzt.

Damit entspricht die GRZ der im § 17 (1) BauNVO genannte Obergrenze von 0,6.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % durch Stellplätze und ihre Zufahrten zugelassen werden (siehe § 19 (4) Satz 3).

#### **Geschossflächenzahl:**

GFZ 1,2

Damit entspricht die Geschossflächenzahl der zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO.

#### **Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze:**

Zahl der Vollgeschosse III:

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich entlang der Märkischen Straße auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Somit passt sich die Gebäudehöhe an die umgebende Bebauung entlang der Märkischen Straße an.

Zahl der Vollgeschosse I:

Für das übrige Baufeld im „Blockinnenbereich“ wird eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

#### **Baugrenze:**

Die festgesetzte Baugrenze entwickelt sich im Osten, Norden und Westen mit einem Abstand von 2 bzw. 3 m entlang der Grundstücksgrenzen. Die südliche Baugrenze entwickelt sich entsprechen der beabsichtigten Bebauung.

#### **Bauweise:**

abweichende Bauweise

Die Festsetzung regelt, dass die Baukörperlänge 50 m überschreiten darf. Der seitliche Grenzabstand muss aber eingehalten werden.

#### **4. Fläche für Stellplätze**

##### **Stellplätze:**

Stellplätze sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

#### **5. Verkehrsflächen**

##### **Einfahrtbereich:**

Der im Plan festgesetzte Einfahrtbereich legt die Dimensionierung und die Lage der Ein- und Ausfahrten fest, damit ein optimaler Verkehrsfluss gewährleistet werden kann. Der Ausbau der Kaiserstraße ist nicht Bestandteil dieses Geltungsbereiches und somit nur nachrichtlich dargestellt.

#### **6. private Grünfläche**

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zwischen der Stellplatzanlage und der Grenze wird ein mind. 1 m breiter privater Grünstreifen zur Eingrünung der Stellplätze festgesetzt.

#### **7. Flächen mit Bindung für Pflanzen und Erhaltung von Bäumen**

Eine genaue Festlegung der zu erhaltenen Vegetation wird im weiteren Verfahren durch ein Gutachten abgeklärt.

#### **8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern**

Entlang der östlichen, nördlichen und westlichen Baugrenze wird ein 2 bzw. 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hiermit soll ein „Grünpuffer“ gegenüber den angrenzenden Nutzungen entstehen. Detaillierte Angaben zur Art der Bepflanzung werden im Verlauf des Verfahrens nachgereicht.

#### **9. Belange des Artenschutzes**

Hierzu werden im weiteren Verfahren genauere Aussagen gemacht.

---

## Teil C – Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB, §86 LBONW

---

### 1. Dachform:

Als Dachform wird das Pult oder Satteldach festgesetzt.

### 2. Dachneigung, Firstrichtung:

Es wird eine Mindestdachneigung von 18° festgesetzt.

### 3. Werbeanlagen:

Im Einfahrtbereich ist eine Werbeanlage zulässig. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen auch im Abstand von 35 m vom Rand der Straßenverkehrsfläche „Kaiserstraße“ errichtet werden.