

Entwurfsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“

Stand: November 2011

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Drosselstraße“ ist die Aufgabe der „Pestalozzischule“ im Plangebiet. Die Fläche soll nunmehr der Mischbebauung zugeführt werden.

In Teilbereichen der in Frage stehenden Grundstücke besteht der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 „Lohmannsgasse“ (Anlage 1). der im nördlichen Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festsetzt, die aufgrund der neuen gewünschten Entwicklung zur Mischgebietsfläche geändert werden muss.

Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, dieses Plangebiet mit dem erweiterten Geltungsbereich entlang der Drosselstraße komplett zu überplanen. Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstrasse“ (Anlage 2) neu aufgestellt werden.

Aufgrund des demographischen Wandels und der sinkenden SchülerInnenzahl wurde der Standort der Pestalozzi-Schule an dieser Stelle nach Ablauf des Schuljahres 2010/2011 aufgegeben und in das Gebäude der ehem. Hauptschule-Ost (Ländchenweg 8) verlagert. Im Bereich des Schulgebäudes soll die Möglichkeit zur Wohnbebauung bzw. für die Ansiedlung kleinerer nicht störender Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Diese Fläche soll aus städtebaulichen Gründen um das Grundstück des südwestlich gelegenen vorhandenen Gebäudes erweitert werden. In Anlehnung an die nähere Umgebung wird daher ein Mischgebiet für diesen Bereich festgesetzt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Gemarkung Schwelm, Flur 19, Flurstücke 153 – 155, 162, 849, 1037, 1039 tlw. und 1049. Der genaue Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 Abs. 7) BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ wird westlich durch die Lohmannsgasse, östlich durch die Drosselstraße, südlich durch den Westfalendamm und nördlich durch die angrenzende Bebauung begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8 700 m².

1.3 Planverfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, setzt eine zulässige überbaubare Fläche von weniger als 20.000 m² (hier: ca. 5 650 m²) fest und dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Außerdem besteht keine UVP-Pflicht. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht beeinträchtigt. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan (der FNP stellt für den Bereich der Pestalozzi-Schule eine Gemeinbedarfsfläche dar) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Entspre-

chend wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Weg der Berichtigung angepasst.

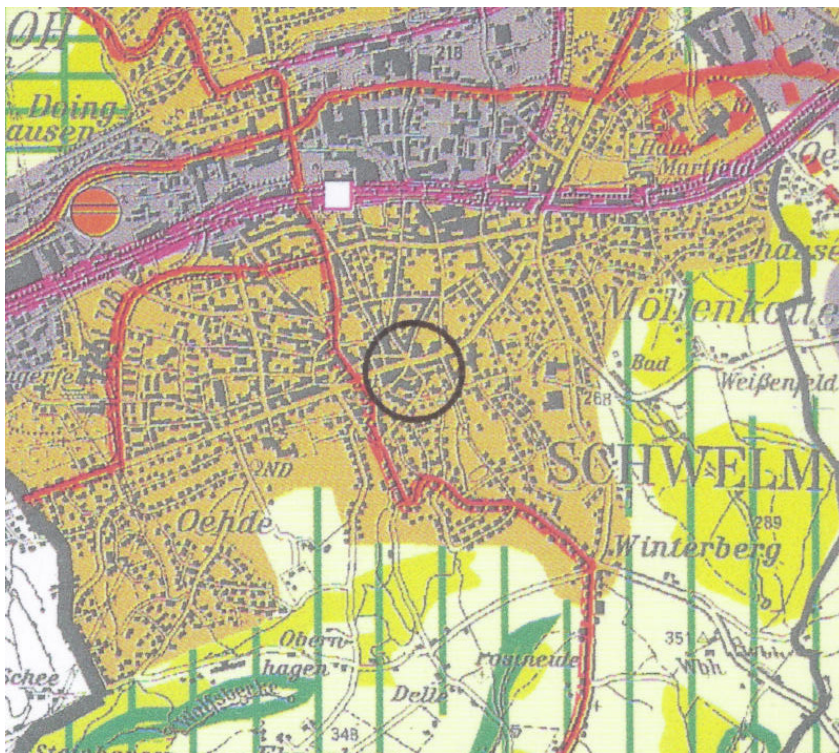
Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 38 „Lohmannsgasse“ wird, sobald der Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ rechtskräftig geworden ist, unwirksam.

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

1.4 Planvorgaben

1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung 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.



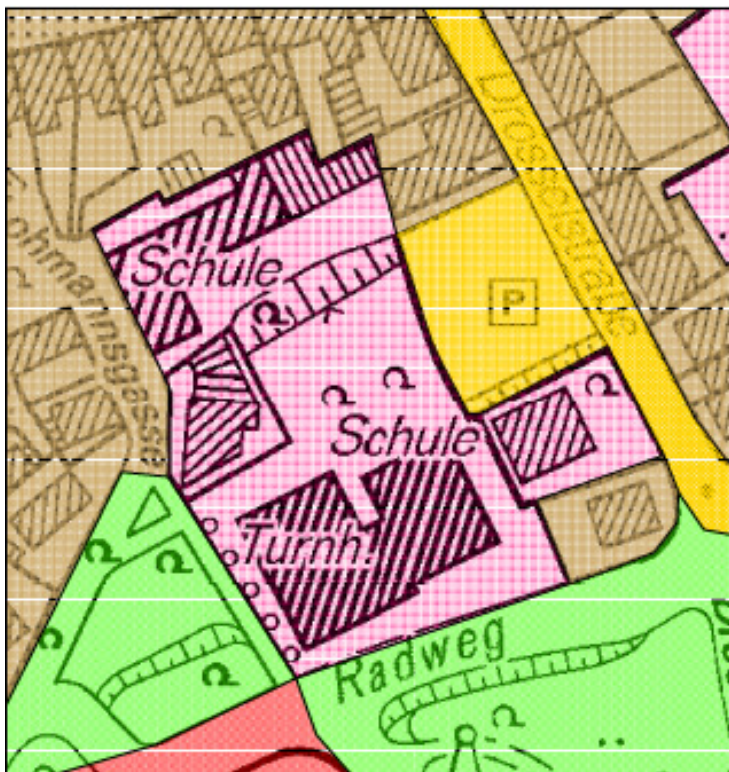
Darstellung im GEP (ohne Maßstab)

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweichende Bebauungsplan (der FNP stellt für den Bereich der Pestalozzi-Schule eine Gemeinbedarfsfläche dar) kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Die Voraussetzung hierfür, dass eine

geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, ist erfüllt. Entsprechend wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Weg der Berichtigung angepasst.

Der Flächennutzungsplan stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen zur Zeit im nördlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dar. Die an die Gemeinbedarfsfläche östlich angrenzenden Grundstücke entlang der Drosselstraße sind z.Zt. als öffentliche Parkfläche sowie als Gemeinbedarfsfläche (bereits vorhandene Wohnbebauung) und Mischgebietsfläche ausgewiesen. Diese v. g. Bereiche werden in eine Mischgebietsfläche geändert. Der südliche Bereich der Gemeinbedarfsfläche hat weiterhin bestand.



Auszug aus dem FNP (ohne Maßstab)

2. Städtebauliche Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ wird westlich durch die Lohmannsgasse, östlich durch die Drosselstraße, südlich durch den Westfalendamm und nördlich durch die angrenzende Bebauung begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8 700 m².

Aufgrund des demographischen Wandels und der sinkenden SchülerInnenzahl wurde der Standort der Pestalozzi-Schule an dieser Stelle nach Ablauf des Schuljahres 2010/2011 aufgegeben und in das Gebäude der ehem. Hauptschule-Ost (Ländchenweg 8) verlagert. Im Bereich des Schulgebäudes soll die Möglichkeit zur Wohnbebauung bzw. für die Ansiedlung kleinerer nicht störender Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Diese Fläche soll aus städtebaulichen Gründen um das Grundstück des südwestlich gelegenen vorhandenen Gebäudes erweitert werden. In Anlehnung an die nähere Umgebung wird daher ein Mischgebiet für diesen Bereich festgesetzt.

Damit nur geringfügig zusätzlicher Verkehr im Altstadtbereich entsteht, soll die Erschließung des Grundstückes „Pestalozzi-Schule“ möglichst über die Drosselstraße erfolgen, ggf. über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Grundstücke entlang der Drosselstrasse werden ebenfalls in Anlehnung an die nähere Umgebung als Mischgebiet festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird aufgrund der dort vorhandenen Gebäudehöhen und der vorherrschenden Topographie auf höchstens III Vollgeschosse festgesetzt.

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.

2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ 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)

Die zur Überplanung anstehenden Grundstücke befinden sich in zentraler Lage, Nähe der Fußgängerzone im Altstadtbereich.

Daher wird im nördlichen und westlichen Bereich in Anlehnung an die vorhandene umliegende Bebauung ein Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 als Höchstmaß festgesetzt. Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird ebenfalls in Anlehnung an die umliegende vorhandene Bebauung auf III festgesetzt.

In dem Mischgebiet, sind sowohl Wohnungen als auch kleine, dem Wohnen zugeordnete Einzelhandelsgeschäfte und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Die überbaubaren Flächen (Baugrenze) sind großzügig im Abstand von 3,00m von den Grundstücksgrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Um eine individuelle Bebauung zu ermöglichen, werden keine weiteren detaillierteren (z.B. Dachform) Festsetzungen im Bereich des Mischgebietes getroffen. Lediglich der Ausschluss von Spielhallen erfolgt in Form einer textlichen Festsetzung.

Angrenzend an diese Mischgebietsfläche wird am westlichen Rand des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die als Stellplätze für den öffentlichen Verkehrsraum fungiert. Da diese Fläche bereits im Geltungsbereich des bisher rechtsgültigen B-Plan Nr. 38 „Lohmannsgasse“ liegt, wird sie auch Bestandteil des neuen B-Planes, da andernfalls in diesem Bereich der „alte“ Plan noch Gültigkeit hätte und nicht vollständig außer Kraft treten könnte.

Die mittlere bis südlich gelegene Fläche bleibt weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule. Hier sieht die Nutzungsschablone folgende Festsetzungen vor: GRZ 0,4; Baumassenzahl (BMZ) 5,0; max. Vollgeschosse IV sowie eine offene Bauweise.

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

Da die überbaubaren Flächen sehr großzügig festgesetzt wurden, sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb dieser Flächen zulässig.

2.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Festlegung der Erschließung von der Drosselstraße aus, wird hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 153 zugunsten der Flurstücke 849 und 1049 festgesetzt.

3. Denkmalschutz

Im Bebauungsplangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Der angrenzende Bereich des Fronhofes weist jedoch in erheblichen Maße denkmalgeschützte und denkmalwerte Substanz auf. Durch das Maß und die Art der baulichen Nutzung, die im Bebauungsplangebiet festgesetzt werden, ist gewährleistet, dass die angrenzende historische Substanz respektiert wird.

Der Bebauungsplanbereich grenzt unmittelbar an den sogenannten Fronhof, die ursprüngliche Keimzelle der Schwelmer Besiedelung. Bei den Erdarbeiten für die Bebauung sind infolgedessen bodendenkmalrechtlich bedeutende Funde nicht auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Umweltbelange

4.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ 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.

4.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Der bestehende Bebauungsplan Nr.38 „Lohmannsgasse“ setzt bereits in seinem Geltungsbereich überbaubare Flächen fest. Der neue Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ behält die Festsetzung in geänderter Form. Damit kann auch der ehemals geplante und durch den Be-

bauungsplan Nr. 38 sanktionierte Eingriff mit dem Eingriff verglichen und aufgerechnet werden, den der Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ 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.

4.3 Lärm

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Drosselstraße“ grenzt unmittelbar an das Grundstück der noch bestehenden Grundschule Westfalendamm, auch konkret an den Schulhof der Schule. Der möglicherweise aus dieser Tatsache entstehende Konflikt ist im Baugenehmigungsverfahren durch die Erarbeitung einer Geräuschimmissionsprognose zu behandeln.

4.4 Boden und Hydrologie

Das Bebauungsplangebiet befindet sich teilweise über verkarstungsfähigem Gestein und aus diesem Grunde sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Baugrunduntersuchungen erforderlich. Diese müssen auch die hydrogeologischen Verhältnisse im Untergrund erkunden. Dabei ist abzuklären, inwieweit das anfallende Niederschlagswasser schadlos in den Untergrund abgeleitet werden kann.

5. Bodenordnende Maßnahmen

nicht erforderlich

6. Kosten für die Stadt Schwelm

keine

Schwelm, November 2011

gez. Schmidt