



**STADT
SCHWELM**

Bebauungsplan Nr. 73
»Neues Wohngebiet Brunnen«

5. Änderung gem. § 13 a BauGB

– VORENTWURF –

Kurzbegründung

Stand: 11. Mai 2017



Bearbeitung im Auftrag:

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de

1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung

1.1. Anlass und Ausgangssituation

Alle in den vergangenen Jahren entwickelten Neubaugebiete für Einfamilienhäuser in Schwelm sind weitgehend vermarktet, so dass der anhaltend hohen Nachfrage derzeit nur noch vereinzelt Baugrundstücke im Stadtgebiet gegenüberstehen. Insbesondere die vergleichsweise schnelle Vermarktung des kürzlich entwickelten Wohngebietes »Winterberg« ist als Indiz dafür zu werten, dass die Gesamtnachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Schwelm bislang noch nicht gedeckt ist. Um eine Abwanderung der für die Stadtentwicklung wichtigen Bevölkerungsgruppe »junge Familien«, deren bevorzugte Wohnform das Einfamilienhaus ist, zu vermeiden und damit den demografischen Wandel bzw. den Bevölkerungsrückgang im Stadtgebiet zu mildern, sollen bevorzugt brachliegende Flächen im Innenbereich, die sich für eine entsprechende Einfamilienhausbebauung eignen, hierfür aktiviert werden.

Die im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes »Neues Wohnen Brunnen« zentral gelegene und bereits erschlossene Fläche »Am Brunnenhof« wurde vor rund 18 Jahren planungsrechtlich überwiegend als Wohngebiet für eine dreigeschossige Blockrandbebauung ausgewiesen. Das zugehörige Nutzungskonzept sah hier eine verdichtete Mehrfamilienhausbebauung mit Miet- oder Eigentumswohnungen vor. Diese Fläche ist bis heute unbebaut.

Die Grundstückseigentümerin dieser Fläche hat im Rahmen der Entwicklung »Neues Wohnen Brunnen« im Bebauungsplangebiet bereits Mehrfamilienhäuser mit 142 öffentlich geförderten Mietwohnungen und 42 Eigentumswohnungen sowie 43 Reihenhäuser realisiert. 16 Grundstücke wurden zur Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften an private Bauherren veräußert. Außerdem wurde im nördlichen Abschluss des Wohngebietes eine 60.000 qm große ökologische Ausgleichsfläche in Form von Streuobstwiesen und extensiver Grünlandfläche geschaffen.

Im Bereich westlich der Straße Am Brunnenhof war im Zuge eines ehemals hier geplanten S-Bahn-Haltespunktes eine öffentliche P+R-Anlage beabsichtigt. Da dieser Haltepunkt nicht realisiert worden ist und auch in Zukunft nicht realisiert werden wird, liegt auch die für diese Anlage vorgesehene Fläche brach.

Der bereits bebaute Teil des Wohngebietes »Brunnen« ist strukturell durch eine breite bauliche Mischung von Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Markt- und Nachfragesituation sowie aufgrund der Lage, Infrastruktur und verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes bietet es sich an, die noch unbebauten Grundstücks- und Parkplatzflächen abweichend vom derzeit gültigen Bebauungsplan als Grundstücke für die Errichtung von

Einfamilienhäusern durch private Bauinteressenten zu entwickeln. Damit wird der bestehende Mix der Gebäude- und Eigentümerstrukturen ausgewogen ergänzt.

Vor dem Hintergrund des Trends zum zentrumsnahen Wohnen in Mietwohnhäusern und der Aufgabe des S-Bahn-Haltepunktes beabsichtigt die Grundstückseigentümerin, auf die Bebauung dieser Flächen mit Mehrfamilienhäusern zu verzichten und sieht ihre Investitionsschwerpunkte zukünftig in der Quartiersentwicklung von zentrumsnahen Bestandsimmobilien.

Vor diesem Hintergrund hat die Grundstückseigentümerin der Flächen mit Schreiben vom 08.03.2017 einen Antrag zur Einleitung einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplans gestellt. Mit der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung werden die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die abschließende Entwicklung des Wohngebietes »Brunnen« geschaffen.

Punktuell wurde im bereits bebauten Teil des Wohngebietes »Brunnen« von den Vorgaben des Bebauungsplans abgewichen. Im Zuge der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung soll in diesen Bereichen das Planungsrecht der aktuellen Situation angepasst und damit die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund der Lage im bereits überwiegend bebauten und als Wohngebiet ausgewiesenen Innenbereich sowie der vorhandenen Erschließung soll die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

1.2. Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich an siedlungsintegrierter Stelle im Schwelmer Ortsteil Brunnen. Sowohl im Bereich des Plangebietes als auch im angrenzenden Umfeld sind Wohngebiete ausgewiesen, die bereits überwiegend bebaut sind. Das Plangebiet wird von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt, die bereits endausgebaut sind. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich somit um den Abschluss einer seit mehreren Jahren andauernden Wohnbauentwicklung, welche durch eine planerische Neuausrichtung erreicht werden soll, die sich an der aktuellen Nachfragesituation orientiert. Ziel ist die Aktivierung bereits erschlossener aber noch unbebaut gebliebener Brachflächen im Sinne der Innenentwicklung. Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Festsetzung der Grundflächengröße muss insgesamt weniger als 20.000 qm betragen.

- Bei einer Fläche im o. a. Sinne von 20.000 qm und weniger als 70.000 qm ist im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder dem Landesrecht unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im vorliegenden Fall umfasst das Plangebiet ca. 1,35 ha. Der Anteil der geplanten Baugebiete beläuft sich auf ca. 1,1 ha. Bei einer geplanten Grundflächenzahl von in der Regel 0,3 und punktuell 0,4 ergeben sich für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wesentlich weniger als 20.000 qm. Art und Umfang der geplanten gegenüber der Ursprungsplanung weniger in den Naturhaushalt eingreifenden Nutzungen begründen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP oder dem UVP NRW unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes und werden somit nicht beeinträchtigt.

Da somit die im § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen vorliegen, wird diese Änderungsplanung als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.

2. Plangebiet und Umfeld

2.1. Ortsgeografie / Verkehrliche Situation

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Schwelm im Ortsteil Brunnen, wenige hundert Meter von der Stadtgrenze zu Gevelsberg entfernt. Die Hauptverkehrsachsen im Ortsteil Brunnen bilden die Kölner Straße (B 7) sowie die Brunnenstraße/Strückerberger Straße (L 527), wobei letztere rund 300 m südöstlich am Plangebiet vorbeiführt. Rund 50 m Luftlinie westlich des Plangebietes verläuft im Geländeeinschnitt eine zweigleisige Bahntrasse, die von der S-Bahnlinie S 8 Hagen-Wuppertal-Düsseldorf-Mönchengladbach genutzt wird.

Die Innenstadt von Schwelm und damit das nächstgelegene Nahversorgungszentrum befinden sich rund 2 km südwestlich und sind über die Brunnenstraße/Hauptstraße direkt erreichbar. Die Innenstädte von Gevelsberg im Nordosten und Ennepetal im Südosten liegen weniger als 5 km entfernt vom Plangebiet und sind verkehrlich ebenfalls direkt erreichbar. Das Zentrum von Oberbarmen liegt rund 7 km südwestlich und ist über die B 7 erreichbar. Alle angeführten Zentren verfügen über einen Anschluss an den Schienenschnellverkehr des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr (VRR).

Mit den Autobahnanschlussstellen Wuppertal-Nord und Wuppertal-Langerfeld an der nordwestlichen Stadtgrenze ist die A 1 bzw. A 46 und damit das überregionale Fernstraßennetz in wenigen Fahrminuten vom Plangebiet aus erreichbar.

2.2. Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet (= räumlicher Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung) liegt in der Gemarkung Schwelm, Flur 6. Das Plangebiet umfasst hier die Flurstücke 154 tlv., 172-175, 177, 178 tlv., 184 tlv. 185, 197-200, 202, 203 tlv., 204 tlv., 205, 206 tlv. und 207 tlv. Die geometrisch genauen Grenzen des Plangebietes setzt der Bebauungsplan fest und sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Grundfläche beläuft sich insgesamt auf ca. 1,35 ha. Das Plangebiet wird in der Örtlichkeit im Wesentlichen folgendermaßen umgrenzt:

- im Norden von ökologischer Ausgleichsfläche,
- im Nordosten von dem Weg An der Obstwiese,
- im Osten von der Straße Am Brunnenhof bzw. den östlich angrenzenden Grundstücken,
- im Süden von der Straße Bachweg,
- im Südwesten von den Grundstücken der Mehrfamilienhausbebauung am Platz der Nachbarschaften,
- im Westen von dem Grundstück der Deutschen Bahn mit der S-Bahn-Trasse.

3. Bindende förmliche Planungen und Schutzgebiete

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – ist der Bereich des Plangebietes Teil des Allgemeinen Siedlungsgebietes (ASB).

Die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen stimmt daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan weist den Bereich des Plangebietes als auch die östlich und südlich angrenzenden Bereiche als Wohnbaufläche (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) aus. Der Freiraum nördlich des Plangebietes ist als »Grünfläche« (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) in Verbindung mit einer Ausgleichs- und Entwicklungsfunktion (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) dargestellt. Hier verläuft auch die Darstellung einer Landschaftsschutzgebietsgrenze. Westlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Darstellung einer Bahnanlage (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Im Südosten grenzt eine Fläche für den Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen an (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB). Im Südwesten berührt das Plangebiet einen Teil der hier dargestellten Gemischten Baufläche (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).

Alle geänderten Bebauungsplanfestsetzungen widersprechen nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans. Die geplante Wohngebietsentwicklung entspricht der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan und folgt somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3.3. Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplans. Das Plangebiet ist von keinem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet betroffen.

3.4. Bebauungsplan

Für den Planbereich ist der Bebauungsplan Nr. 73 »Neues Wohngebiet Brunnen« (Rechtskraft 1999) sowie dessen 3. Änderung (Rechtskraft 2006) gültig (=Ursprungsbebauungsplan). Die 4. Änderung ist nicht zur Rechtskraft geführt worden.

Das Plangebiet ist überwiegend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Im westlichen und südöstlichen Randbereich sind Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt (Straßenverkehrsfläche sowie Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen Verkehrsberuhigter Bereich und Öffentliche Parkfläche).

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1. Städtebauliche Planungsziele

Im Sinne der Innenentwicklung sieht die städtebauliche Planung den Abschluss der baulichen Entwicklung des neuen Wohngebietes »Brunnen« in Form einer Einfamilienhausbebauung vor. Zu den wesentlichen Zielen dieser städtebaulichen Planung zählen:

- die kleinmaßstäbliche, qualitätsvolle bauliche Entwicklung eines aufgelockerten Wohngebietes für freistehende Einfamilienhäuser (im Bedarfsfalle auch Doppelhäuser),
- die behutsame Integration der Planung in das vorhandene Wohnumfeld unter besonderer Bezugnahme auf die nördlich und östlich benachbarte Einfamilienhausbebauung,
- die umfeldverträgliche Verkehrsanbindung und eigenständige Erschließung des neuen Wohngebietes, verbunden mit einem möglichst geringen Eingriff in die angrenzenden bereits endausgebauten Erschließungsanlagen.

4.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf den Freiflächen zwischen den Straßen Am Brunnenhof und Bachweg sowie im Bereich westlich der Straße Am Brunnenhof/An der Obstwiese insgesamt 23 freistehende Einfamilienhäuser vor. Zu den wesentlichen Merkmalen des städtebaulichen Konzeptes zählen:

- straßenbegleitende Anordnung der Neubebauung unter Berücksichtigung der Himmelsrichtungen,
- viertelkreisförmige Anordnung zweier Gebäudereihen im zentralen Bereich entsprechend dem Verlauf der Straße Am Brunnenhof,
- Anordnung einer linear verlaufenden Baureihe westlich entlang der Straßen Am Brunnenhof/An der Obstwiese, die hier den nordwestlichen Abschluss des neuen Wohngebietes Brunnen bildet,
- separate Erschließung der beiden zentral gelegenen Gebäudereihen durch eine parallel zur Straße Am Brunnenhof verlaufenden Wohnstraße.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern und unter Bezugnahme auf die im nördlich angrenzenden Umfeld vorhandenen Nutzungsstruktur sieht das städtebauliche Konzept eine aufgelockerte, offene Baustruktur mit freistehenden Einfamilienhäusern vor, die gemäß der städtebaulichen Struktur im Umfeld jeweils in Baureihen straßenbegleitend angeordnet werden.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei unterschiedliche Teilbereiche. Hierzu gehören der zentral gelegene Bereich zwischen den Straßen Am Brunnenhof und Bachweg (Teilgebiet A mit 17 Einfamilienhäusern) sowie der Bereich westlich der Straßen Am Brunnenhof und An der Obstwiese (Teilgebiet B mit 6 Einfamilienhäusern).

Die rund 8.600 qm große Freifläche im Teilgebiet A besitzt die Geometrie eines Viertelkreises. Die geplante innere Erschließung der Fläche folgt dieser Geometrie, indem eine Wohnstraße ebenfalls in einem Viertelkreis mit rund 25 m Abstand parallel zur Straße Am Brunnenhof angeordnet wird. Entsprechend hierzu werden zwei Baureihen nördlich und südlich der neuen Wohnstraße mit insgesamt 15 Einfamilienhäusern straßenbegleitend traufständig und damit »schalenförmig« innerhalb des Viertelkreises angeordnet. Die Wohngebäude und deren Freiflächen sind somit in südliche und westliche Richtungen orientiert. Im Süden werden auf der verbleibenden Plangebietsfläche zwei weitere Einfamilienhäuser straßenbegleitend zur Straße Bachweg angeordnet.

Die städtebauliche Anordnung der Gebäude folgt somit einerseits der vom Grundstück vorgegebenen Geometrie und andererseits dem ortsüblichen Prinzip einer straßenbegleitenden Bebauung. Die Gebäudereihen, die von Norden bzw. Osten aus erschlossen werden, werden als raumbegrenzende traufständige Straßenrandbebauung mit rund 3 m Abstand unmittelbar südlich der Wohnstraße angeordnet, so dass die Grundstücke möglichst große Südgärten erhalten. Die Wohngebäude, die aus südlichen bzw. westlichen Richtungen erschlossen werden, sind rund 8 bis 10 m von der Erschließungsstraße zurückgesetzt. Die Grundstücke erhalten so straßenseitig einen Südgarten, über den die Baugrundstücke auch erschlossen werden, und einen kleineren Garten im nördlichen Grundstücksteil.

Bei der rund 2.900 qm großen Fläche im Teilgebiet B handelt es sich um die unbebaut gebliebenen Bereiche westlich entlang der Straße Am Brunnenhof und des Weges An der Obstwiese. Hier wird als Abschluss des Gesamtquartiers eine Gebäudereihe mit 6 Einfamilienhäusern traufständig im Sinne einer Straßenrandbebauung angeordnet. Die Gebäudereihe wird an einer Stelle durch ein Blockheizkraftwerk unterbrochen. Die neuen Baugrundstücke werden von Westen direkt von den angrenzend vorhandenen Straßen und Wegen erschlossen.

Bei dem überwiegenden Teil der geplanten Wohngebäude ist der Baukörper aufgrund der traufständigen Anordnung in östlich-westlicher Richtung ausgerichtet. Aus dieser Anordnung folgt, dass die Längsseiten der Wohngebäude sowie die geneigten Dachflächen in südliche bzw. südwestliche Richtungen orientiert sind, was eine günstige Voraussetzung für eine solarenergetische Nutzung darstellt. Lediglich im Teilgebiet B am Rande des Wohnquartiers erfolgt aufgrund der vorgegebenen Gebietsgeometrie und der entsprechenden Grundstückseinteilung eine Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude.

Für die geplanten Wohngebäude werden unter Bezugnahme auf die dichtere Baustruktur im unmittelbar angrenzenden Umfeld zwei Vollgeschosse ermöglicht.

Im Plangebiet sind ganz unterschiedliche Grundstücksgrößen und -zuschnitte bzw. Gebäudeorientierungen vorgesehen, die entsprechend unterschiedliche Wohninteressen abdecken können. Schwerpunktmäßig geplant sind marktübliche Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser von in der Regel 430 bis 480 qm. Insgesamt steht eine Bandbreite von rund 370 bis 630 qm zur Verfügung.

Die Typologie und Anordnung der geplanten Gebäude und Baugrundstücke ermöglichen eine verträgliche Einfügung der neuen Wohnbebauung in die bestehende vielfältige Siedlungsstruktur und bilden somit eine angemessene Abrundung der Entwicklungsmaßnahme »Neues Wohngebiet Brunnen«.

4.3. Erschließungskonzept

Im zentralen Planbereich (Teilgebiet A) wird die geplante Wohnbebauung im Wesentlichen über eine im Viertelkreis rund 25 m parallel zur Straße Am Brunnenhof verlaufende Wohnstraße erschlossen (15 Baugrundstücke), die im Westen in die Straße Am Brunnenhof und im Süden in den Bachweg mündet. Vor dem Hintergrund des bereits erfolgten Endausbaus der Straße Am Brunnenhof und den hier angeordneten und planungsrechtlich gesicherten Stellplatzanlagen wird auf eine Erschließung über die Straße Am Brunnenhof verzichtet. Alle 8 direkt an die Straße Am Brunnenhof angrenzenden Baugrundstücke werden somit von Süden über die neue Erschließungsstraße erschlossen, in der auch entsprechend alle erforderlichen Leitungstrassen verlegt werden. Die 5,5 m breite als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesene Wohnstraße erschließt darüber hinaus weitere 6 Baugrundstücke, die südlich hieran angrenzenden. Mithilfe der Anordnung einer gebietsinternen Erschließungsstraße soll der Eingriff in den noch nicht langen endausgebauten angrenzenden Straßen minimiert werden. Lediglich die zwei verbleibenden Baugrundstücke im Süden werden über die ebenfalls bereits ausgebaute Straße Bachweg erschlossen.

Die geplante rund 145 m lange gebietsinterne verkehrsberuhigte Wohnstraße ermöglicht den Begegnungsfall Pkw/Lkw und ist mit einer Querschnittsbreite von 5,5 m und Einmündungsradien von $r = 6$ m ausreichend für 3-achsige Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge dimensioniert. Im verkehrsberuhigten Bereich ist gemäß Straßenverkehrsordnung das Parken lediglich auf entsprechend markierten Flächen zulässig.

Die verkehrsberuhigte Gestaltung der neuen Wohnstraße (Verkehrszeichen 324/325 StVO - »Spielstraße« mit Schrittgeschwindigkeit) entspricht dem Wohncharakter der angrenzend geplanten Bebauung und dient der Sicherheit für Fußgänger und spielende Kinder.

Das im Nordwesten gelegene Teilgebiet B wird direkt über die im Trennprinzip ausgebaute Straße Am Brunnenhof bzw. den 4 m breiten Wohnweg An der Obstwiese erschlossen. Der Ausbau weiterer Erschließungsflächen ist hier nicht erforderlich.

Aufgrund der gewählten aufgelockerten Baustruktur kann der erforderliche Bedarf an privaten Stellplätzen unproblematisch auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden, beispielsweise in Form einer Garage oder Carport im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude. Nachzuweisen sind im Regelfall zwei Stellplätze je Wohnung. Als zweiter Stellplatz kann unter bestimmten Voraussetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung auch ein ausreichend dimensionierter Stauraum vor einer Garage bzw. einem Carport angerechnet werden.

Im Vorgriff auf die ursprünglich hier beabsichtigte verdichtete Mehrfamilienhausbebauung wurde im Zuge des Endausbaus der angrenzenden Straßen eine entsprechende Zahl an öffentlichen Parkplätzen hergerichtet. Da die vorliegende Planung eine weitaus geringere Zahl an Wohneinheiten vorsieht, werden zusätzliche öffentliche Parkplätze innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich. Dies gilt auch, obwohl ca. 4 öffentliche Parkplätze entlang des Bachweges aufgrund der Erschließungserfordernisse dieser Planung entfallen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 und § 4 BauNVO)

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden im Sinne der Ziele der Stadtentwicklung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im angrenzenden Umfeld des Plangebietes, der hier entsprechend weiterentwickelt werden soll. Ebenfalls ist diese Festsetzung aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans entwickelt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

Da diese Nutzungen untypisch für die örtliche Situation sind und somit störend auf die Nutzungen im Umfeld als auch auf die beabsichtigten Wohnnutzungen im Plangebiet wirken würden, sollen diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Im Unterschied zu einem vollständig auf das Wohnen ausgerichteten Gebietscharakter sollen durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes Nutzungsspielräume, wie sie auch im bestehenden Umfeld herrschen, planungsrechtlich gesichert und ermöglicht werden.

Die Festsetzungen entsprechen darüber hinaus den im Ursprungsbebauungsplan sowohl im Plangebiet als auch im angrenzenden Umfeld getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

5.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl/Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet wird im Regelfall eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ist auf den Flächenbedarf der beabsichtigten aufgelockerten Einfamilienhausbebauung abgestimmt. Eine darüberhinausgehende Grundflächenzahl soll vermieden werden, um unter ökologischen Gesichtspunkten den Versiegelungsgrad im Baugebiet zu minimieren und der städtebaulichen Zielsetzung nach einer aufgelockerten, freiraumgeprägten Einfamilienhausbebauung Rechnung zu tragen. Lediglich in dem Bereich, in dem die beabsichtigten Grundstücksgrößen 400 qm deutlich unterschreiten, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine adäquate Wohnnutzung zu ermöglichen und eine Benachteiligung bei der Bodennutzung gegenüber den übrigen Baugrundstücken zu vermeiden.

Vor dem Hintergrund der mehrgeschossigen Bebauung im angrenzenden Umfeld (Reihenhaus- bzw. Mehrfamilienhausbebauung) einerseits und der hier geplanten Einfamilienhausbebauung (für die 1-2 Vollgeschosse typisch sind) andererseits, werden für die Wohngebäude gemäß § 20 BauNVO bis zu zwei Vollgeschosse, wie sie in § 2 Abs. 5 der Landesbauordnung (BauO NW) definiert sind, zugelassen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse berücksichtigen die beabsichtigte Gebäudetypologie und nehmen Bezug auf die nördlich angrenzende Einfamilienhausbebauung. Eine drei- und mehrgeschossige Wohnbebauung soll vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planungsziele (vgl. Ziffer 1.1 Anlass und Ausgangssituation sowie Ziffer 4.1 Städtebauliche Planungsziele) im Plangebiet nicht möglich sein.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) wird aus den Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse abgeleitet. Die Geschossflächenzahl ergibt sich hierbei aus der jeweiligen Multiplikation der festgesetzten Grundflächenzahl mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen überschreiten nicht die in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen.

5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

5.3.1. Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulichen Zielsetzung entsprochen, ein aufgelockertes und kleinteiliges Wohnquartier für Einfamilienhäuser zu entwickeln (vgl. Ziffer 1.1 Anlass und Ausgangssituation sowie Ziffer 4.1 Städtebauliche Planungsziele).

5.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen festgesetzt. Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die Gebäudeabstände mit Blick auf eine solarenergetische Nutzung zu steuern, werden die Baufenstertiefen im Regelfall auf 12,0 m begrenzt. Aus Gründen der Flexibilität bei der Grundstückseinteilung werden die Baufenster parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße ohne seitliche Untergliederung angeordnet.

In den Grundstücksbereichen, in denen eine Erschließung aus nördlicher Richtung vorgesehen ist, erfolgt die Anordnung der Baufenster im Sinne einer Straßenrandbebauung mit 3 m Abstand zur Erschließungsstraße. Auf den aus südlicher Richtung erschlossenen Grundstücken werden die Baufenster von der Straße rund 6 bzw. 8 m abgerückt und im rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet. Hier wird die Baufenstertiefe auf 14,0 m ausgeweitet, um mehr Spielräume bei der konkreten Anordnung der Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich zu gewähren. Die gewählte Anordnungssystematik der Baufenster auf den Baugrundstücken sorgt im Regelfall dafür, dass der jeweils südliche Grundstücksteil im Sinne eines gut besonnten wohnungsnahen Freibereiches genutzt werden kann und die südlichen Gebäudefassaden möglichst wenig durch benachbarte Gebäude verschattet werden.

Mit der vorgenommenen Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen besteht ausreichend Spielraum bei der Anordnung und Gestaltung der beabsichtigten Gebäudetypologien. Vor dem Hintergrund der vom Gesetzgeber geforderten Energieeinsparung und Nutzung regenerativer Energien wird durch die überwiegende Anordnung der Baufenster mit einem Mindestabstand von mehr als 16,5 m die gegenseitige Verschattung der Gebäude minimiert. Darüber hinaus dient die festgesetzte Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche einer geordneten, aufeinander abgestimmten und regelmäßigen Gebäudeabfolge entlang des Straßenverlaufs.

5.3.3. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NW.

Mit der Konzentration der raumwirksamen baulichen Anlagen innerhalb eines klar begrenzten Flächenstreifens auf dem Baugrundstück wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung der privaten unbebauten Freiflächen zugunsten eines durchgrünten offenen Wohnquartiers gewährleistet. Insbesondere zum öffentlichen Raum hin wird einer ungeordnet positionierten und damit negativ wirkenden Anordnung raumwirksamer baulicher Anlagen entgegengewirkt. Verschattungen von Nachbargrundstücken durch ungeordnetes Positionieren raumwirksamer baulicher Anlagen sollen gleichfalls vermieden werden.

5.3.4. Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB überall in den Baugebieten zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Diese Anlagen (wie z. B. eine Trafostation) dienen dem Gemeinwohl. Deren Bedarf, Lage und Umfang soll daher bedarfsorientiert der weiterführenden Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

5.4. Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet haben private Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Stellplätze auf Garagenzufahrten (2. Stellplatz) bleiben hiervon unberührt. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

Ausgegangen wird ortsüblicherweise von zwei erforderlichen Stellplätzen je Wohnung (abgedeckt z. B. durch eine Garage und einen offenen Stellplatz im Stauraum vor der Garage), die im Regelfall im Seitenabstand der Wohngebäude (Bauwich) untergebracht sind.

Private Stellplätze und Garagen haben einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen zu wahren, um

- den auf die Allgemeinheit sensibel wirkenden Übergangsbereich zwischen öffentlichem Raum und privaten Baugrundstücken von baulichen Anlagen frei zu halten, die abweisend auf den öffentlichen Raum wirken bzw. einem freiraumgeprägten Wohnquartier widersprechen,
- die privaten Freiflächen, die mit dem öffentlichen Raum in Wechselwirkung treten (insbesondere die Vorgärten), vor ungeordnetem Parken und übermäßiger Versiegelung zu schützen.

5.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um eine Verdichtung zu vermeiden, die der geplanten Einfamilienhausstruktur und damit den städtebaulichen Zielen dieser Änderungsplanung widersprechen würde, dürfen Wohngebäude maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten) aufweisen.

Neben dem »klassischen« Einfamilienhaus sind auch Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen, um beispielsweise das familiäre Wohnen zweier Generationen unter einem Dach zu ermöglichen.

5.6. Öffentliche Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen wird der verkehrlich erforderliche Flächenbedarf im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Die Aufteilung und Gliederung des Straßenquerschnitts innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, Lage und Umfang von Baumpflanzungen sowie Gestaltung und Anordnung öffentlicher Parkplätze bleiben der weiterführenden Straßenausbauplanung überlassen.

5.6.1. Straßenverkehrsflächen

Zwischen den Teilgebieten A und B verläuft ein Teilstück der Straße Am Brunnenhof. Um die beiden Teilgebiete formal zu einem B-Plan-Geltungsbereich zusammenzufassen, wird das Teilstück der bestehenden und bereits endausgebauten Straße Am Brunnenhof mit in den Geltungsbereich aufgenommen und die planungsrechtliche Ausweisung des Ursprungsbebauungsplans entsprechend übernommen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurde in der Straße Am Brunnenhof der von Norden kommende Grundstückstreifen für private Stellplätze (Teil des WA-Gebietes) bis zur Einmündung Bachweg fortgeführt. Diese bestehende Ausbausituation soll entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

5.6.2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die innere Erschließung im zentralen Bereich des Plangebietes (Teilgebiet A) erfolgt über eine 5,5 m breite Wohnstraße, die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung »Verkehrsberuhigter Bereich« (Verkehrszeichen 325/326 nach StVO) festgesetzt wird. Dies berücksichtigt die Schutzbedürfnisse der hier geplanten Wohnnutzungen und der schwerpunktmäßig anvisierten Nutzergruppen (junge Familien mit Kindern) zugunsten eines möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeldes. Die Wohnstraße ist dementsprechend als Mischverkehrsfläche auszubauen. Gemäß StVO muss im verkehrsberuhigten Bereich der Fahrzeugverkehr Schrittgeschwindigkeit einhalten. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig.

Im Südwesten wurde aus den unter Ziffer 5.6.1 genannten formalen Gründen ein Teil des Platzes der Nachbarschaften mit in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Hier wird die Ausweisung »Verkehrsberuhigter Bereich« des Ursprungsbebauungsplans entsprechend übernommen.

5.6.3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt von der Straße Am Brunnenhof

Entlang der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Straße Am Brunnenhof wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot zu den Baugebieten festgesetzt.

Hiermit soll gewährleistet werden, dass die verkehrliche Erschließung der nördlichen Grundstücksreihe über die entsprechend hierfür ausgebaute neue Wohnstraße erfolgt und eine missbräuchliche Nutzung der bereits endausgebauten Straße Am Brunnenhof vermieden wird.

5.7. Fläche für Versorgungsanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Kraft-Wärme-Kopplung dient der planungsrechtlichen Sicherung des hier vorhandenen Blockheizkraftwerkes einschließlich des zugehörigen Betriebsgrundstücks (Flurstück 197).

5.8. Private Grünfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im nordwestlichen Bereich des Platzes der Nachbarschaften war im Ursprungsbebauungsplan eine Anbindung zum ehemals benachbart geplanten S-Bahn-Haltepunkt beabsichtigt, die entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Die Fläche (Flurstück 202) wird heute als begrünte Freifläche von den Bewohnern der benachbarten Geschosswohnungsbauten genutzt.

Da die Planung des S-Bahn-Haltespunktes aufgegeben wurde, entspricht die Vorhaltung einer Wegeverbindung nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung. Die noch gültige Verkehrsfächenausweisung ist demnach hier entbehrlich. Das Flurstück 202 soll daher zukünftig entsprechend seiner heutigen Nutzung als Private Grünfläche ausgewiesen werden.

Hinweis: Weitere Festsetzungen folgen im Zuge der weiteren Planungskonkretisierung bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans

6. Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Dieser Bebauungsplan wird als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB unterliegt dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht der Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Beschreibung der Umweltauswirkungen in Form eines Umweltberichtes. Dies entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Eine überschlägige Betrachtung der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens und liegt bis zur öffentlichen Auslegung vor.

Da der Ursprungsbebauungsplan eine wesentlich höhere bauliche Dichte vorsieht, ist davon auszugehen, dass sich die Eingriffs- und Umweltsituation nach Realisierung der vorliegenden Änderungsplanung demgegenüber nicht verschlechtert.

Im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation werden durch diese Änderungsplanung keine Maßnahmen begründet, die relevante Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange haben.

7. Erschließung/Ver- und Entsorgung

7.1. Erschließung

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 73 »Neues Wohngebiet Brunnen« im Jahre 1999 handelt es sich bei dem Plangebiet überwiegend um Bauland für verdichteten Wohnungsbau. Dementsprechend wurden die Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Straßen Am Brunnenhof bzw. Bachweg ausgebaut und ausgelegt. Auch die das Plangebiet umfassende und bereits realisierte Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist über die o. a. Straßen erschlossen.

7.2. Versorgung

Über die Straße Am Brunnenhof bzw. Bachweg kann das Plangebiet mit Trinkwasser, Elektrizität, Nahwärme und Telekommunikation versorgt werden. Innerhalb des Plangebietes ist ein neues Leitungsnetz zu erstellen und an das vorhandene Leitungsnetz im angrenzenden Umfeld anzuschließen.

7.3. Entwässerung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Entwässerungsmöglichkeiten des gesamten Areals geprüft. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist bestehende Entwässerungssituation und Aufnahmekapazität des vorhandenen Kanalnetzes zu berücksichtigen. Da die geplante Bebauung einen deutlich niedrigeren Versiegelungsgrad aufweist als die bislang hier geplante Mehrfamilienhausbebauung, ist davon auszugehen, dass die Entwässerung des Plangebietes unproblematisch ist.

7.4. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Bei der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen wurden die Anforderungen eines dreiachsigen Müllfahrzeuges im Sinne der RAS 06 berücksichtigt. Die Breite der geplanten Wohnstraße mit 5,5 m ermöglicht entsprechenden Begegnungsverkehr. Somit ist jedes Baugrundstück für die Entsorgungsverkehre direkt anfahrbar.

8. Realisierung

8.1. Bodenordnung

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum des die Erschließung durchführenden Grundstückseigentümers bzw. – im Falle der bestehenden Straßenverkehrsflächen – im Eigentum der Stadt Schwelm. Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit nicht erforderlich.

8.2. Städtebauliche Vertrag/Kosten

Zur Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere der Herstellung und Übergabe der Erschließungsanlagen sowie zur Aufteilung von Kosten, soll gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Im Rahmen eines Erschließungsvertrages wird der Bau der öffentlichen Wohnstraße sowie deren Übertragung auf die Stadt Schwelm geregelt.

9. Städtebauliche Zahlenwerte

	Flächengröße	Flächenanteil
Plangebiet insgesamt:	ca. 13.530 qm	100 %
davon		
• Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 10.780 qm	rd. 80 %
• öffentliche Verkehrsflächen (neue Wohnstraße):	ca. 790 qm	rd. 6 %
• öffentliche Verkehrsflächen (Bestand):	ca. 1.400 qm	rd. 10 %
• Fläche für Versorgungsanlagen (BHKW Bestand):	ca. 420 qm	rd. 3 %
• Private Grünfläche:	ca. 140 qm	rd. 1 %