



**STADT
SCHWELM**

Bebauungsplan Nr. 73

»Neues Wohngebiet Brunnen«

5. Änderung

gem. § 13 a BauGB

Begründung

Bearbeitung im Auftrag:



postweltlers | partner
Architekten & Stadtplaner
Dortmund

Inhalt

1. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung	4
1.1. Anlass und Ausgangssituation	
1.2. Planverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung	
2. Plangebiet und Umfeld	7
2.1. Ortsgeografie	
2.2. Größe und Abgrenzung des Plangebietes	
2.3. Nutzungssituation und Topografie	
2.4. Verkehrliche Anbindung	
2.5. Infrastruktur, Freizeit und Naherholung	
3. Bindende förmliche Planungen und Schutzgebiete	13
3.1. Raumordnung und Landesplanung	
3.2. Flächennutzungsplan (FNP)	
3.3. Landschaftsplan / Schutzgebiete	
3.4. Bebauungsplan	
4. Städtebaulicher Entwurf	15
4.1. Städtebauliche Planungsziele	
4.2. Städtebauliches Konzept	
4.3. Erschließungskonzept	
4.4. Untersuchte Konzeptalternativen	
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	21
5.1. Art der baulichen Nutzung	
5.2. Maß der baulichen Nutzung	
5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	
5.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
5.5. Öffentliche Verkehrsflächen	
5.6. Fläche für Versorgungsanlagen	
5.7. Private Grünflächen	

6.	Gestalterische Festsetzungen	28
6.1.	Ziele der gestalterischen Festsetzungen	
6.2.	Doppelhäuser	
6.3.	Dachgestaltung	
6.4.	Fasadengestaltung	
6.5.	Nicht überbaute Grundstücksflächen	
7.	Umweltbelange	34
7.1.	Rechtliche Situation	
7.2.	Überschlägige Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
7.3.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	
7.4.	Bodenschutzklausel	
7.5.	Klimaschutz	
7.6.	Immissionssituation	
8.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	44
8.1.	Erschließung	
8.2.	Versorgung	
8.3.	Entwässerung	
8.4.	Abfall- und Wertstoffentsorgung	
9.	Realisierung	45
9.1.	Bodenordnung	
9.2.	Städtebaulicher Vertrag / Kosten	
10.	Städtebauliche Zahlenwerte	46

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, sodass 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 Park-&-Ride-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 (UVPG) oder dem Landesrecht unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

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 UVPG oder dem UVPG 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. Von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sind nicht erkennbar, da solche Betriebe im relevanten Umfeld des Plangebietes nicht existieren.

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

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Schwelm im »Ortsteil Brunnen«, wenige hundert Meter von den Stadtgrenzen Ennepetal und Gevelsberg entfernt. Namensgebend für den »Ortsteil« war eine Heilquelle, die Mitte des 19. Jahrhunderts versiegte. Die Hauptverkehrsachsen im Ortsteil Brunnen bilden die Achse Kölner Straße/Berliner Straße (L 706)/Talstraße (B 483) 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 zentrale Versorgungszentrum 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 L 706/B 483 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. die A 43/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 tlw., 172-175, 177, 178 tlw., 184 tlw. 185, 197-200, 202, 203 tlw., 204 tlw., 205, 206 tlw. und 207 tlw. 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.

2.3. Nutzungssituation und Topografie

Flächen- und Nutzungsstruktur

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des seit Anfang der 2000er Jahre entwickelten Wohngebietes »Brunnen«, der bislang unbebaut blieb. Die derzeit brachliegenden Flächen befinden sich im nördlichen bzw. nordwestlichen Teil des Wohngebietes. Bei der zentralen Teilfläche im Norden handelt es sich um eine Wiese, auf der sich als temporäre Zwischennutzung ein Beach-Volleyball-Feld befindet. Die Teilfläche im Nordwesten, die vormals als Park-&-Ride-Anlage vorgesehen war, wurde bereits entsprechend terrassiert und ist inzwischen zum Teil mit Sträuchern bewachsen.

Die Erschließungsanlagen des neuen Wohngebietes »Brunnen« sind bereits endausgebaut. Hierzu gehören die Straßen Am Brunnenhof und Bachweg, der Wohnweg An der Obstwiese sowie der Platz der Nachbarschaften. Die ausgebauten Straßen begrenzen bzw. durchlaufen das Plangebiet.

Am westlichen Plangebietsrand, in Verlängerung der bogenförmig verlaufenden Straße Am Brunnenhof, befindet sich auf dem Flurstück 197 eine Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk, das der Versorgung des neuen Wohngebietes »Brunnen« dient. Die energietechnische Anlage ist gestalterisch einem Einfamilienhaus nachempfunden und fügt sich entsprechend gut in das Ortsbild ein. Südlich der Anlage befindet sich eine Stellfläche für Wertstoffcontainer (Glas, Papier, Bekleidung).

Im Zuge des Ausbaus der Straße Am Brunnenhof ist entlang des Kreisbogens plangebietsseitig ein Streifen mit rund 58 privaten Stellplätzen (Senkrechtparker) angeordnet. Die Stellplätze waren für die noch nicht realisierten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Neben dem durch Baumscheiben gegliederten Stellplatzstreifen ist die Straße Am Brunnenhof in dem bogenförmigen Abschnitt auch beidseitig mit Gehwegen ausgestattet. Insgesamt besitzt die Straße Am Brunnenhof in diesem bogenförmigen Teilabschnitt eine Querschnittsbreite von ca. 14,5 m.

Der westliche geradlinig verlaufende Teilabschnitt der Straße Am Brunnenhof ist im Trennprinzip mit beidseitigen Gehwegen ausgebaut und besitzt eine Querschnittsbreite von ca. 9,5 m. Der Platz der Nachbarschaften im Südwesten ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Gleiches gilt für das an das Plangebiet angrenzende Teilstück des Wohnweges An der Obstwiese im Norden.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Wohnstraße Bachweg begrenzt. Die Straße besitzt eine Querschnittsbreite von ca. 14,0 m und ist beidseitig mit Gehwegen und Parkplatzstreifen (Längsparker) ausgestattet.

Topografie

Das Gelände im Plangebiet besitzt ca. 5-6 % Gefälle in südlicher Richtung. Der Tiefpunkt befindet sich mit rund 233 m ü. NN im Südwesten im Bereich des Platzes der Nachbarschaften. Der nördliche Bereich der Straße Am Brunnenhof besitzt eine Höhe von rund 240 m ü. NN. Der Hochpunkt des Plangebiet befindet sich mit rund 246 m ü. NN im Nordwesten an der Straße An der Obstwiese. Bei dem Plangebiet handelt es sich somit um eine Südhanglage.

Benachbarte Bau- und Nutzungsstruktur

Das Umfeld des Plangebietes wird überwiegend geprägt durch den seit den 2000er Jahren bereits realisierten Teil des neuen Wohngebietes »Brunnen«. Nördlich des plangebietsbegrenzenden und im Viertelkreis verlaufenden Straßenabschnittes Am Brunnenhof befinden sich sechs fächerförmig angeordnete zweigeschossige Reihenhaushausgruppen, die durch schmale private Wohnwege erschlossen werden. Hieran schließt sich eine Baureihe mit ein- bis anderthalbgeschossigen Einzel- und Doppelhäusern an, die von dem ebenfalls im Viertelkreis verlaufenden Wohnweg An der Obstwiese begrenzt und erschlossen werden. Bei allen genannten Gebäuden handelt es sich um Einfamilienhäuser.

Nördlich und östlich des Wohnweges An der Obstwiese schließen sich weitläufige und gegliederte Freiflächen an. Im Norden besteht eine Ortsrandeingrünung in Form eines Gehölzstreifens, an den sich die ökologische Ausgleichsfläche anschließt. Im Nordosten bzw. Osten grenzt eine durch eine Baumreihe abgegrenzte dreiecksförmige Wiese an den Wohnweg An der Obstwiese. Dahinter befinden sich eine Obstwiese sowie eine Waldfläche.

Im Süden wird das Plangebiet von der Straße Bachweg begrenzt. Südlich entlang der Straße Bachweg befinden sich mehrere dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Im Bereich des Platzes der Nachbarschaften besitzen die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser noch ein weiteres Staffelgeschoss. Die privaten Stellplätze sind hier in Tiefgaragen und oberirdische Stellplatzanlagen untergebracht. Im Südosten, wo der Bachweg in die Straße Am Brunnenhof einmündet, befindet sich die viergruppige evangelische Kindertagesstätte »Am Brunnen«, an die ein Spielplatz östlich angrenzt.

Für die Gebäude im Umfeld des Plangebietes sind weiße bis hellgraue Putzfassaden und ein dunkelgrau/anthrazitfarben eingedecktes Satteldach charakteristisch.

Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Gelände der Bundesbahn. Rund 30-40 m westlich des Plangebietes verläuft im rund 7 bis 12 m tiefen Geländeeinschnitt eine zweigleisige Bahntrasse. Die Bahntrasse wird beidseitig von durchgängig mit Bäumen und Sträuchern blickdicht bewachsenen Böschungen flankiert. Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie in einem Tunnel. Die Bahntrasse wird von der S-Bahnlinie S 8 Hagen-Wuppertal-

Düsseldorf-Mönchengladbach genutzt, die hier täglich im 30-Minuten-Takt je Richtung verkehrt.

Wenige hundert Meter weiter westlich verläuft eine weitere Trasse im Geländeeinschnitt, die jedoch nicht mehr für den Bahnbetrieb genutzt wird und deren Gleisanlagen bereits zurückgebaut wurden.

Westlich der Bahntrassen – und damit südwestlich des Plangebietes – befinden sich die Gewerbegebiete Am Damm und Prinzenstraße. Bei dem zum Plangebiet nächstgelegenen Gewerbebetrieb handelt es sich um einen Schrotthandel südöstlich des Plangebietes, dessen Betriebsfläche sich auf der dreiecksförmigen Fläche zwischen den beiden Trassen befindet. Im nördlichen und östlichen Grundstücksteil der Betriebsfläche befinden sich rund 100 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt offene Lagerflächen, die im Westen von einem langgestreckten Hallengebäude flankiert werden.

2.4. Verkehrliche Anbindung

Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist über die Straßen Am Brunnenhof und Bachweg (der in die Straße Am Brunnenhof mündet) an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Straße Am Brunnenhof mündet rund 300 m südöstlich in die Brunnenstraße/Strückerberger Straße (L 527). Über die L 527 ist im Südwesten in rund 600 m Entfernung die Verkehrsachse Kölner Straße/Berliner Straße (L 706)/Talstraße (B 483) und in rund 2 km Entfernung der Bahnhof sowie die Innenstadt von Schwelm erreichbar. Im Nordosten führt die L 527 zur rund 2 km entfernt angrenzenden Nachbarstadt Gevelsberg. Das Plangebiet ist somit gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Über die südlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufende Verkehrsachse L 706/B 483 ist in rund 5 km Entfernung vom Plangebiet die A 1 über die Anschlussstelle 93 Wuppertal-Langerfeld erreichbar. Die L 706/B 483 führt hierbei durch die Gewerbegebiete entlang der Berliner Straße/Talstraße. Alternativ ist in rund 6 km Entfernung über die L 706 und die L 551 des Autobahndreieck Wuppertal-Nord A 1/A 43/A 46 erreichbar.

Weiter im Westen führt die B 483 über die B 7 nach Wuppertal. Dabei durchläuft sie zunächst den an Schwelm angrenzenden Stadtteil Wuppertal-Langerfeld. Im Osten führt die L 706 zur Nachbarstadt Ennepetal.

Das Plangebiet ist somit gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Anschluss an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz

Der unmittelbare Anschluss des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über den Haltepunkt Bachweg am Platz der Nachbarschaften. Hier verkehrt die Buslinie 550 werktags im 30-Minuten-Takt (ansonsten im 60-Minuten-Takt) zwischen Schwelm Bahnhof und Breckerfeld Busbahnhof über Ennepetal Busbahnhof und Voerde Mitte.

Der Bahnhof Schwelm, der vom Plangebiet aus mit dem Bus planmäßig in 12 Minuten erreicht werden kann, ist an das überörtliche ÖPNV-Netz angeschlossen. Hier verkehren folgende Linien:

- S-Bahnlinie S 8 Hagen-Wuppertal-Düsseldorf-Mönchengladbach im 30-Minuten-Takt,
- Wupper-Express RE 4 Dortmund-Hagen-Wuppertal-Düsseldorf-Mönchengladbach im 60-Minuten Takt,
- Maas-Wupper-Express RE 13 Hamm-Hagen-Wuppertal-Düsseldorf-Mönchengladbach-Venlo (NL) im 60-Minuten Takt.

Das Plangebiet ist somit gut an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz angebunden.

2.5. Infrastruktur, Freizeit und Naherholung

Nahversorgung

Der Schwelmer Nordosten ist vergleichsweise gut mit Nahversorgungseinrichtungen ausgestattet. Wenige hundert Meter südöstlich des Plangebietes an der Stadtgrenze zu Ennepetal befindet sich an der Milsper Straße (L 706) ein kleines Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter, Getränkemarkt, einer Apotheke, Handy-Shop, Tankstelle sowie einen Fachmarkt für Heimtextilien. Wenige hundert Meter südwestlich des Plangebietes liegen an der Berliner Straße (L 706) ein Lebensmittel-Discounter, ein Getränkemarkt sowie an der Prinzenstraße ein weiterer Lebensmittel-Vollsortimenter.

In den Gewerbegebieten entlang der Verkehrsachse Berliner Straße/Talstraße befinden sich auch noch zahlreiche weitere Fachmärkte mit Sortimenten vor allem aus den Bereichen Kfz, Möbel und Inneneinrichtung sowie ein großflächiger Baumarkt.

Des Weiteren bietet die nur rund 2 km entfernt liegende Innenstadt von Schwelm als zentraler innerstädtischer Versorgungsbereich ein umfangreiches Einkaufs- und Dienstleistungsangebot.

Soziale Infrastruktur

Direkt südöstlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Straße Am Brunnenhof eine viergruppige evangelische Kindertagesstätte, ein Spielplatz sowie ein Bolzplatz. Ein weiterer Spielplatz ist in geringer fußläufiger Entfernung südlich des neuen Wohngebietes »Brunnen« am Boellingweg zu finden.

Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich an der Hattinger Straße (Städtische Gemeinschaftsgrundschule) sowie an der Jahnstraße (Kath. Grundschule St. Marien). An weiterführenden Schulen gibt es südwestlich der Innenstadt das Märkische Gymnasium an der Präsidentenstraße und östlich der Innenstadt die Dietrich-Bonhoeffer-Realschule an der Frankfurter Straße/Ländchenweg.

Das Klinikum Schwelm befindet sich in nur rund 1 km Entfernung südlich des Plangebietes südlich der Milsper Straße (L 706).

Das Plangebiet ist somit hinsichtlich der sozialen Infrastruktur gut versorgt.

Freizeit und Naherholung

Die weitläufigen, durch Wirtschaftswege erschlossenen Freiflächen unmittelbar nördlich des neuen Wohngebietes »Brunnen« bieten sich als wohnungsnaher Naherholung zum Spazierengehen, Wandern und Radfahren an. Hier befindet sich auch ein Reiterhof mit zahlreichen Reitplätzen und einer Reithalle.

Südlich des Wohngebietes »Brunnen« befinden sich entlang der Milsper Straße (L 706) weitere Freizeit- und Naherholungseinrichtungen, wie z. B. ein Sportplatz mit Vereinsheim (VfB Schwelm e.V.), ein Schützenhaus sowie sechs Tennisplätze mit Vereinsheim. Östlich der Innenstadt befindet sich auf Höhe der Realschule das Schwelmer Freibad (Schwelmebad) inmitten von Waldflächen. Zahlreiche weitere Freizeiteinrichtungen sind in der rund 2 km entfernt vom Plangebiet liegenden Innenstadt zu finden.

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 Siedlungsreiches (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 dieser Bebauungsplanänderung 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).

Nordöstlich und südlich des Änderungsbereiches setzt der Ursprungsbebauungsplan ebenfalls Allgemeines Wohngebiet fest. Südwestlich im Bereich des Platzes der Nachbarschaften ist ein zweigeteiltes Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Südöstlich im Einmündungsbereich des Bachweges in die Straße Am Brunnen setzt der Ursprungsbebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Kindergarten fest.

Für den südwestlichen Bereich des Mischgebietes wurden aufgrund der Geräuschimmissionen des westlich der Bahntrasse befindlichen Schrotthandelbetriebes Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. In allen übrigen Baugebieten sowohl im Änderungsbereich als auch in dessen näheren Umfeld erfolgten keine Schallschutzfestsetzungen.

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 die Heizzentrale mit 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 9 direkt an die Straße Am Brunnenhof angrenzenden Baugrundstücke werden somit von Süden über die neue Erschließungsstraße erschlossen. 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 - »Verkehrsberuhigter Bereich« 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.

4.4. Untersuchte Konzeptalternativen

Städtebauliche Dichte

Die bislang gültige städtebauliche Planung sah für den zentralen Bereich des neuen Wohngebietes »Brunnen« eine geschlossene Blockrandbebauung für dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vor. Die Planung einer Wohnbebauung mit einer vergleichsweise hohen baulichen Dichte an diesem Standort erfolgte vor dem Hintergrund der ursprünglich in der Nachbarschaft geplanten S-Bahn-Haltestelle, die den Planbereich zu einem verkehrlich zentralen Standort gemacht hätte. Da von der Haltestellenplanung inzwischen Abstand genommen wurde, entwickelte sich auch keine ausreichende Nachfrage nach den geplanten verdichteten Wohnformen, sodass der Bereich mit Ausnahme der Bebauung am Platz der Nachbarschaften bislang unbebaut blieb.

Demgegenüber gab es für Einfamilienhäuser und kleineren Mehrfamilienhauseinheiten eine ausreichende Nachfrage an diesem Standort, sodass von den insgesamt geplanten Wohngebäuden im neuen Wohngebiet »Brunnen« der kleinteilige und aufgelockerte Teil realisiert werden konnte.

Fazit: Aufgrund seiner eher peripheren Lage im Stadtgebiet ist der Standort in seiner heutigen Form für eine verdichtete Wohnbebauung städtebaulich nicht geeignet, auch wenn sich hierdurch eine hohe Bodennutzung ergeben würde. Da die verkehrsgünstige S-Bahn-Anbindung entfällt, müssen die durch die Wohnbebauung entstehenden Verkehre im Wesentlichen über den individuellen Pkw-Verkehr abgewickelt werden, was hinsichtlich der ursprünglich geplanten effektiveren Bodennutzung problematisch wäre. Weiterhin lässt die im angrenzenden Bereich realisierte kleinteilige Wohnbebauung darauf schließen, dass der

Standort für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung gut geeignet ist und eine erfolgreiche Realisierung erwarten lässt.

Erschließung

Da der im neuen Wohngebiet »Brunnen« zentral gelegene Bereich ursprünglich für eine geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen war und die umliegende Erschließung bereits im Endausbau vorhanden ist, ergeben sich hierdurch entsprechende Rahmenbedingungen. Aufgrund der Größe und Geometrie der zur Verfügung stehenden Grundfläche wird eine innere Erschließung erforderlich. Hierbei wurden zwei Erschließungsalternativen überprüft:

- A1) eine viertelkreisförmig verlaufende Erschließungsstraße parallel zur Straße Am Brunnenhof,
- A2) zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsspangen zwischen der Straße Am Brunnenhof und Bachweg.

Alternative A1

Die Erschließung über eine im Innern zentral verlaufende Wohnstraße parallel zur Straße Am Brunnenhof führt zu einer übersichtlichen und geordneten städtebaulichen Situation, die eine gute innere Orientierung erwarten lässt. Die Wohngebäude und die wohnungsnahen Freiflächen können alle in die bevorzugte südliche bzw. südwestliche Richtung orientiert werden. Die »schalenförmige« Anordnung von Erschließungsstraße und Bebauung sorgt für eine gute städtebauliche Integration in das Umfeld, da sie sich überwiegend an der städtebaulichen Geometrie der ursprünglich hier geplanten Blockrandbebauung orientiert. Insbesondere zur Brunnenstraße entsteht eine raumwirksame bauliche Begrenzung.

Der Nachteil, dass die äußere Grundstücksreihe aufgrund der vorgegebenen Flächengeometrie an zwei Verkehrsflächen grenzt, wird dadurch gemildert, dass die vorhandene begrünte Stellplatzreihe entlang der Straße Am Brunnenhof für private Stellplätze mitgenutzt werden kann. Hierdurch ergibt sich eine Vor- und Übergangszone zur Fahrbahn der Straße Am Brunnenhof. Auch ist aufgrund der geänderten Wohnungsdichte und des damit einhergehenden vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommens die Straße Am Brunnenhof trotz des großzügigen Querschnittes eher als Wohnstraße denn als Sammelstraße einzustufen. Ein weiterer Vorteil der Alternative A1 ist, dass die endausgebaute Straße Am Brunnenhof mit ihrem qualitativ hohen Ausbaustandard unangetastet erhalten bleiben kann und nicht durch Grundstücksanschlüsse beeinträchtigt wird.

Alternative A2

Die innere Erschließung über zwei Nord-Süd-Spangen führt zu einer fünfzeiligen Bebauung, die vorwiegend in ost-/westliche Richtung orientiert ist. Je Erschließungsspanne können 6 bis 7 Grundstücke erschlossen werden, so dass sich die Bebauung auf der zur Verfügung stehenden Fläche in mehrere unabhängig voneinander erschlossene Gebäudegruppen aufteilt. Das Plangebiet ist in dieser Alternative somit kleinteiliger gegliedert als in der Alternative A1. Die Bebauung ist entlang der Erschließungsspangen orientiert und besitzt keine räumli-

che Wirkung zu den Bestandsstraßen Am Brunnenhof und Bachweg. Ein städtebaulicher Bezug zum Ursprungskonzept (Blockrandbebauung) ist somit nicht mehr vorhanden. Obwohl die Erschließung des Gebietes im Wesentlichen über die beiden inneren Spangen erfolgt, grenzen aufgrund der kurzen Länge und dementsprechend höheren Zahl der Baureihen neun Eckgrundstücke (anstatt vier bei der Alternative A1) an zwei Verkehrsflächen. Aufgrund der kleinteiligeren Erschließung sind vier Anschlüsse (anstatt zwei bei der Alternative A1) an die bereits endausgebauten Straßen erforderlich, was in diesem Falle auch zu einer entsprechenden Reduzierung der bereits ausgebauten öffentlichen und privaten Stellplätze führt. Der Verkehrsflächenanteil der beiden Erschließungsspangen ist in Summe geringfügig größer als bei der einzelnen Wohnstraße in Alternative A1.

Fazit

Auch wenn die Doppelererschließung der äußeren Grundstücksreihe entlang der Straße Am Brunnenhof auf den ersten Blick ungünstig erscheinen mag, so stellt sich die Alternative A1 in Summe und im Vergleich als die städtebaulich besser geordnete, besser in das Umfeld integrierte und erschließungstechnisch günstigere Alternative dar. Der Nachteil der Doppelererschließung kann durch entsprechende Gestaltung und Zonierung entlang der Straße Am Brunnenhof gemildert werden.

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 sowie die Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet wird überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO ist auf den Flächenbedarf der beabsichtigten aufgelockerten Einfamilienhausbebauung abgestimmt. Eine darüber hinausgehende 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. Im westlichen Plangebietsrand, wo 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. Darüber hinaus wird für den Bereich entlang der Straße »Am Brunnenhof« eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um hier mehr Flexibilität bei der Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen (z. B. erfordert hier die gebäudenahe Anordnung der Garagen vergleichsweise lange Zufahrten von der geplanten Erschließungsstraße). Der § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt unberührt, sodass die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche überschreiten darf.

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 Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausgegangen wird – wie ortsüblich und für die geplante Gebäudetypologie Einfamilienhaus typisch – von zwei erforderlichen Stellplätzen je Wohnung, die im Regelfall im Seitenabstand der Wohngebäude (Bauwich) untergebracht sind. Dabei kann in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ggfs. der 2. Stellplatz privilegiert auf der Zufahrt zum 1. Stellplatz angeordnet werden, um im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zusätzliche Flächenversiegelungen zu vermeiden.

Abweichend hiervon sind Garagen auf einem 3,0 m tiefen Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, nicht zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

Garagen, Carports und andere raumwirksame Kfz-Unterbringungen haben einen 3-m-Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen zu wahren, um den auf die Allgemeinheit sensibel wirkenden Übergangsbereich zwischen öffentlichem Raum und privatem Baugrundstück bzw. Wohngebäude von raumwirksamen baulichen Anlagen frei zu halten. Das Maß von 3,0 m orientiert sich dabei an der üblichen Tiefe einer Vorgartenzone und der Mindestlänge von Zu- und Abfahrten zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 123 Abs. 1 Sonderbauverordnung (SBauVO). Mit dieser Einschränkung soll vermieden werden, dass für den sich im öffentlichen Raum bewegendem Betrachter

- ein abweisender Eindruck durch heranrückende geschosshohe bauliche Anlagen erfolgt,
- der Blick auf die Hauptnutzung (Wohngebäude) erheblich eingeschränkt wird,
- bauliche Anlagen, die der Hauptnutzung lediglich dienen, unangemessen dominant im Straßenbild wirken,
- der beabsichtigte Eindruck eines freiraumgeprägten Wohnquartiers gestört wird.

5.3.4. 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, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) aufweisen.

Mit der Konzentration der raumwirksamen Nebenanlagen innerhalb eines klar begrenzten Flächenstreifens auf dem Baugrundstück wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung der privaten unbebauten Freiflächen zugunsten eines durchgrüntem offenen Wohnquartiers gewährleistet. Insbesondere zum öffentlichen Raum hin wird einer ungeordnet positionierten

und damit negativ wirkenden Anordnung raumwirksamer baulicher Anlagen entgegenwirkt. Verschattungen von Nachbargrundstücken durch ungeordnetes Positionieren raumwirksamer baulicher Anlagen sollen gleichfalls vermieden werden.

Lediglich kleine deutlich untergeordnete Nebenanlagen (wie z. B. ein Abstellhäuschen für Gartengeräte), die genehmigungsfrei sind, werden außerhalb des Baufensters zugelassen, um die Unterhaltung und Nutzung der Grundstücksgärten praxisnah zu ermöglichen. Dabei haben diese kleinen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, um nicht unmittelbar störend auf den öffentlichen Raum zu wirken und eine durchgängige begrünte Grundstückseinfriedung zu ermöglichen.

5.3.5. 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. 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.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, das bestehende Wohngebiet »Brunnen« auf den verbliebenen Brachflächen durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung zu arrondieren. Aufgrund der unter Ziffer 1.1 Anlass und Ausgangssituation sowie Ziffer 4.1 Städtebauliche Planungsziele beschriebenen Situation wird hier zukünftig von der Anordnung von Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr (Miet-)wohnparteien Abstand genommen.

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. Dies gilt auch für eine Doppelhaushälfte, die jeweils maximal 2 Wohnungen aufweisen darf, sofern es sich hierbei um ein bautechnisch eigenständiges Gebäude auf einem eigenen Grundstück handelt.

5.5. 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.

5.5.1. 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 Grundstücksstreifen für private Stellplätze (Teil des WA-Gebietes) bis zur Einmündung Bachweg fortgeführt. Diese bestehende Ausbausituation soll entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

5.5.2. 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 Straßenverkehrsordnung (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.

5.5.3. 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 bzw. Beeinträchtigung der bereits endausgebauten Straße Am Brunnenhof vermieden wird.

5.6. Flächen für Versorgungsanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Heizzentrale / Blockheizkraftwerk dient der planungsrechtlichen Sicherung der hier vorhandenen energietechnischen Anlage einschließlich des zugehörigen Betriebsgrundstücks (Flurstück 197).

5.7. Private Grünflächen

(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-Haltepunktes aufgegeben wurde, entspricht die Vorhaltung einer Wegeverbindung nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung. Die noch gültige Verkehrsflächenausweisung ist demnach hier entbehrlich. Das Flurstück 202 soll daher zukünftig entsprechend seiner heutigen Nutzung als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wohnumfeldgrün ausgewiesen werden.

6. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1. Ziele der gestalterischen Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Freiflächen in das örtliche Umfeld des bereits realisierten Teils des neuen Wohngebietes »Brunnen«. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an die Außengestaltung der das Wohngebiet ergänzenden Gebäude und Freiflächen die Integration in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, welche von öffentlich zugänglichen Flächen wahrgenommen werden. Die hieraus abgeleiteten Ziele der gestalterischen Festsetzungen sind im Einzelnen:

- die gestalterische Integration in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
- die gestalterische Integration in das bauliche Umfeld,
- die Förderung der gestalterischen Qualität des öffentlichen Straßenraumes,
- die Förderung und Weiterentwicklung einer Quartiersidentität mit Hilfe verbindender oder einheitlicher Gestaltungselemente,
- die Förderung von Begrünungen im Sinne des Umweltschutzes.

Die getroffene Regelungsdichte ist hierbei so gewählt, dass sowohl stadtgestalterischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen als auch den individuellen Belangen der Grundstückseigentümer angemessen Rechnung getragen wird.

6.2. Doppelhäuser

Zwei Doppelhaushälften können zwar eigentumsrechtlich getrennt sein, sie bilden jedoch als Doppelhaus einen gemeinsamen Gebäudekörper, der auch visuell im Ortsbild als ein Gebäude wahrgenommen wird. Beide Doppelhaushälften sind daher als Doppelhaus in den wesentlichen architektonischen Gestaltungsmerkmalen einheitlich zu gestalten. Dies betrifft die Gestaltung der Fassaden- und Dachmaterialien bzw. Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie die Ausbildung von Traufe und First.

6.3. Dachgestaltung

6.3.1. Grundsätzliches

Das städtebauliche Konzept zu dieser Planung sieht für den abschließenden Bauabschnitt des neuen Wohngebietes »Brunnen« eine Einfamilienhausbebauung vor. Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird sowohl auf die hier beabsichtigte Gebäudetypologie (Einfamilienhäuser) als auch auf das vorhandene ortsbildprägende Erscheinungsbild der benachbarten Bestandsbebauung des Wohngebietes »Brunnen« Bezug genommen. Die Wohnhäuser im Umfeld weisen ausnahmslos graue/anthrazitfarbene Satteldächer und einige wenige Zeltdächer auf, was durch entsprechende gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans abgesichert ist. Vor diesem Hintergrund soll die in der Nachbarschaft vorhandene Dachlandschaft als Vorgabe auch für den in Rede stehenden letzten Bauabschnitt des Wohngebietes »Brunnen« dienen.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sind aber auch vor dem Hintergrund der Geländeneigung und der damit verbundenen guten Einsehbarkeit zu sehen. Im geneigten Gelände verfügen Dächer über eine stärkere Fernwirkung und unterliegen daher auch besonderen stadtgestalterischen Anforderungen.

6.3.2. Dachform / Dachneigung

Vor dem Hintergrund des unter Ziffer 6.1 und 6.3.1 angeführten Integrationsgebotes sind Dächer von Wohngebäuden grundsätzlich entweder in Form von Satteldächern mit einer Dachneigung von 25 bis 45° oder in Form von Zelt-/Walmdächern mit einer Dachneigung von 15 bis 25° auszuführen. Mit den Vorgaben zur Dachform und -neigung wird auf den bereits realisierten Teil des Wohngebietes »Brunnen« Bezug genommen, für den Satteldächer typisch sind und der punktuell auch flach geneigte Zeltdächer aufweist.

Flachdach- oder Pultdachlösungen für Hauptbaukörper werden damit ausgeschlossen, weil sie der vorgenannten Zielsetzung entgegenstehen und hier gestalterisch als Fremdkörper wirken würden.

Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergarten) mit nicht mehr als 6,0 m Tiefe sowie auch Nebenanlagen und Garagen sind von der Festsetzung ausgenommen, da diese baulichen Anlagen eine untergeordnete Bedeutung haben und wenig raumwirksam in Erscheinung treten. Die Anpassung der Dächer von Garagen und Nebenanlagen an das Dach des jeweiligen Hauptgebäudes wird jedoch aus gestalterischer Sicht empfohlen.

Der jeweils festgesetzte Neigungsspielraum orientiert sich an der typischen Erscheinungsform bei Einfamilienhäusern, der zweckmäßigen Ausführung der jeweiligen Dachform und der bautechnisch guten Umsetzbarkeit. Der Neigungsspielraum bei Satteldächern soll (in

Verbindung mit einem Drempe) eine zusätzliche Dachgeschossnutzung zu Wohnzwecken ermöglichen, wohingegen Gebäude mit Zelt-/Walmdächern mit Hilfe der flachen Dachneigung einen eher kubischen Gestaltungseindruck vermitteln sollen.

Staffelgeschosse sind nicht zulässig, da diese Geschosse untypisch für Einfamilienhäuser sind und hierbei die Gefahr besteht, dass die Gebäude eine ungleich höhere Dichte und Geschossigkeit aufweisen als städtebaulich beabsichtigt und angemessen ist und was entsprechend störend auf das nachbarliche Umfeld wirken würde.

6.3.3. Hauptfirstrichtung

Die Festsetzung der Dachform steht in Verbindung mit der Festsetzung einer einheitlichen Hauptfirstrichtung parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße. Ziel ist die traufständige Anordnung der Hauptgebäude entlang der Erschließungsstraßen, um eine gestalterisch geordnete Abwicklung des Straßenbildes zu erhalten, wie es auch im umliegenden realisierten Teil des Wohngebietes »Brunnen« der Fall ist.

Die festgesetzte Firstrichtung ermöglicht darüber hinaus mit Ausnahme des Bereiches am westlichen Gebietsrand die Ausrichtung jeweils einer Dachfläche eines Gebäudes in eine südliche Richtung. Das Zusammenwirken der Vorgaben zu Dachform, Dachneigung und Firstrichtung bildet eine fachgerechte Grundlage für die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den südlich ausgerichteten Dachflächen.

6.3.4. Dacheindeckung – Material, Form und Farbe

Die Vorgaben zur Gestaltung der Dacheindeckung erfolgen ebenfalls vor dem Hintergrund des unter Ziffer 6.1 und 6.3.1 angeführten Integrationsgebotes. Demnach hat die Dacheindeckung von Wohngebäuden den ortstypischen Materialien und Farbgebungen des bereits realisierten Teiles des Wohngebietes »Brunnen« zu entsprechen.

Vor diesem Hintergrund ist die Dachfläche eines Einzel- oder Doppelhauses in Material, Form und Farbe grundsätzlich einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden sind nur einheitlich farbig (nicht changierend) mit einer Eindeckung in den ortstypischen Farben grau/anthrazit auszubilden. Hierbei wird konkret auf ein RAL-Farbregister Bezug genommen, um die rechtliche Bestimmtheit der Festsetzung zu gewährleisten.

Glänzende bzw. das Sonnenlicht reflektierende Dachoberflächen sind grundsätzlich unzulässig, da diese Dachoberflächen aufgrund der Sonnenlichtreflektionen störend auf die Wohnnutzungen in der Nachbarschaft wirken.

Ab einer Dachneigung von größer 16° sind ausschließlich Dachpfannen als äußere Eindeckung zu verwenden, wie es auch im Umfeld typisch ist. Für Dacheindeckungen von weniger

als 16° sind Dachpfannen gemäß heutigem Stand der Technik bautechnisch ungeeignet bzw. nur mit erheblichen technischen Mehraufwand möglich, sodass deren Vorgabe erst ab einer Neigung von 16° erfolgt.

Dächer mit Neigungen von weniger als 10° sind aus der Fußgängerperspektive kaum noch sichtbar, sodass hierfür weitergehende Gestaltungsvorgaben entbehrlich sind.

Die Flächen für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung (wie z. B. Solarkollektoren, Photovoltaikzellen) sind von den Vorgaben zur Dacheindeckung ausgenommen, um dem landesplanerischen Klimaschutzziel, den Einsatz von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, adäquat nachzukommen.

6.3.5. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel – Größe und Anordnung

Auch die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Eingriffe in die Dachlandschaft erfolgen vor dem Hintergrund des unter Ziffer 6.1 und 6.3.1 angeführten Integrationsgebotes. Die Festsetzungen nehmen darüber hinaus Bezug auf die im Ursprungsbebauungsplan entsprechend getroffenen Vorgaben. Die Dachlandschaft in der Nachbarschaft wird durch »ruhige« Dachflächen geprägt, die, wenn überhaupt, nur unwesentlich durch bauliche Eingriffe beeinträchtigt sind.

Demnach haben sich im geplanten letzten Bauabschnitt des Wohngebietes »Brunnen« die Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel ebenfalls in die Dachflächen der Gebäude zu integrieren. Sie dürfen je Dachfläche bzw. Dachseite maximal ein Drittel der Trauflänge umfassen und müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang aufweisen.

Vor dem Hintergrund des Integrationsgebotes und angesichts der Fernwirkung von geneigten Dächern soll mit den getroffenen Regelungen einerseits eine gestalterisch dominante »Störung« und »Überladung« der Dachflächen durch die genannten Eingriffe vermieden werden. Andererseits ermöglichen die Vorgaben eine ausreichende Flexibilität für eine individuelle und zeitgemäße Gebäudegestaltung, sodass auch die Nutzung der Dachgeschosse für Wohnzwecke angemessen berücksichtigt wird.

Dachaufbauten sind im Material des Hauptdaches oder mit mattem Zinkblech einzudecken. Die Seitenflächen sind in mattem Zinkblech, Schiefer, Holz, Glas oder im Material der Gebäudefassade auszuführen. Diese Vorgaben dienen ebenfalls dazu, dass sich die baulichen »Eingriffe« in die Dachflächen gestalterisch möglichst gut in das Gesamtbild der Dachfläche integrieren. Bei den angeführten Materialien handelt es sich darüber hinaus um Materialien, wie sie für die geplante Gebäudetypologie und die zulässigen Dachformen üblicherweise Verwendung finden.

6.4. Fassadengestaltung

Für die Fassaden des Hauptgebäudes sind ausschließlich Putz oder Holz als Fassadenmaterialien zulässig. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien (z. B. Schiefer) zulässig. Ausgeschlossen sind jedoch Materialien mit glänzender Oberfläche (z. B. Keramikfliesen, Kupfer und Aluminium).

Die Festsetzung nimmt Bezug auf die Charakteristik der bereits realisierten Gebäude des neuen Wohngebietes »Brunnen« und den im Ursprungsbebauungsplan entsprechend getroffenen Vorgaben. Die angeführten zulässigen Materialien sind typisch für die geplante Gebäudetypologie.

6.5. Nicht überbaute Grundstücksflächen

6.5.1. Vorgarten

Vorgärten dürfen mit Ausnahme von Abfall- und Wertstoffsammelbehälter nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

Hiermit soll ausgeschlossen werden, dass die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksflächen, die mit dem öffentlichen Straßenraum im Zusammenhang stehen und einen besonders sensiblen öffentlichkeitswirksamen Übergangsbereich darstellen, nicht gebietsuntypisch oder flächenintensiv genutzt werden. Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind hiervon ausgenommen, um auf kleinen Grundstücken eine zumutbare Unterbringung der für die Entsorgung erforderlichen Behälter zu ermöglichen. Standplätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sollten möglichst mit einem Sichtschutz zu öffentlichen Flächen ausgeführt werden (z. B. Berankung, Einhausung).

6.5.2. Einfriedung des Baugrundstücks

Mit den Regelungen zur Einfriedung des Baugrundstückes gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird das Ziel verfolgt, ein offenes durchgrüntes Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, welches durch einen niedrighwelligen, freundlich-einladenden Charakter gekennzeichnet ist. Eine Grundstückseinfriedung, die auf einen Betrachter, der sich im öffentlichen Raum bewegt, abweisend wirkt, würde diesem Ziel erheblich entgegenwirken.

Demnach werden unbelebte, aus Bauprodukten hergestellte Einfriedungen (wie z. B. Mauern oder Zäune) der privaten Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen.

Mit der maximalen Höhenfestsetzung für baulich hergestellte (und in der Regel massive) Einfriedungen privater Baugrundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, besonders bei wohnbezogenen und verkehrsberuhigt konzipierten Erschließungsanlagen Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Erdgeschosszonen angrenzender Wohnhäuser im Sinne eines offenen durchgrünter Einfamilienhausgebietes zu ermöglichen und eine abweisende Wirkung der Privatgrundstücke auf den öffentlichen Raum zu vermeiden.

Demgegenüber werden belebte Einfriedungen (Hecken) auch über eine Höhe von 1,0 m hinaus zugelassen, um dem privaten Belang des Sichtschutzes für den Gartenbereich angemessen Rechnung zu tragen. Hiermit werden beispielsweise auch Einfriedungen zulässig, die eine Kombination aus einem massiven, ein Meter hohen Mauersockel und einer gartenseitig angeordneten Hecke darstellen. Die bevorzugte Behandlung von Hecken als Einfriedungsart berücksichtigt deren positive Wirkung auf das siedlungsinterne Mikroklima, den Versiegelungsgrad des Bodens sowie allgemein deren positive Wahrnehmung im Wohnumfeld.

Lediglich im Bereich der schmalen Vorgärten wird auch die Höhe der Heckeneinfriedung begrenzt, da hier das oben angeführte Interesse der Allgemeinheit, Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den angrenzenden Wohnhäusern und eine gute Orientierung innerhalb des Wohngebietes zu ermöglichen, höher angesetzt wird, als der private Sichtschutz gegenüber dem öffentlichen Raum. Zugestanden wird hier jedoch die hausseitige Anordnung eines auf die Heckenhöhe abgestimmten Zaunes, sodass straßenseitig der begrünte Raumeindruck nicht gestört wird. Diese zusätzliche Barriere soll vermeiden helfen, dass Kleinkinder oder Haustiere unkontrolliert das Privatgrundstück verlassen und auf die Straße laufen.

Mit den Regelungen wird somit einerseits den Belangen der Allgemeinheit hinsichtlich eines offenen durchgrünter Wohngebietes nachgekommen. Andererseits werden in angemessener Form die Belange der zukünftigen Grundstückseigentümer berücksichtigt, indem grundsätzlich eine Abschirmung gegenüber dem direkten Einwirkungsbereich des öffentlichen Straßenraumes zugestanden wird.

7. Umweltbelange

7.1. Rechtliche Situation

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. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bzw. 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.

7.2. Überschlägige Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7.2.1. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Reale Vegetation / Biotoptypen

Das ca. 1,35 ha große Plangebiet besteht im Wesentlichen aus zwei Teilflächen. Der größte Teil des Plangebietes (Teil A; ca. 8.580 qm) wird von einer Wiesenfläche eingenommen, die vollständig von Erschließungsstraßen mit öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen (Am Brunnenhof, Bachweg) umgeben ist. Im Südosten der Fläche besteht eine Sandfläche, die übergangsweise als Beachvolleyballfeld genutzt wird. Die Fläche selbst ist überwiegend

als ruderalisierte Wiese ausgeprägt. Häufige krautige Arten sind Gänsefingerkraut, Spitz-Wegerich, Jakobs-Greiskraut, Acker-Kratzdistel, Wiesen-Klee und Gemeine Schafgarbe.

Der westliche Teil des Plangebietes (Teil B) besteht aus einer überwiegend geschotterten Fläche südlich der Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk (ca. 756 qm), die als Stellplatzanlage im Süden und Stellfläche für Wertstoffcontainer (Glas, Papier, Bekleidung) im Norden genutzt wird. Die ebene Fläche ist teilweise von Betonstelen eingefasst. Die Fläche nördlich der Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk (ca. 2.110 qm) ist in Vorbereitung der geplanten Stellplatzanlage für den S-Bahnhaltepunkt ebenfalls mit Betonstelen in ebene Terrassen gegliedert. Auf den Flächen haben sich neben Hochstaudenfluren Vorwaldgebüsche mit Birke, Sal-Weide, Robinie und Brombeere entwickelt. Zur Bahnböschung im Westen überwiegen Gehölzbestände, die neben den genannten Arten aus Eschen, Berg-Ahorn, Stiel-Eiche bestehen und höchstens mittleres Baumholz aufweisen.

Angrenzende Biotoptypen

Im Süden und Nordosten grenzen Wohngebiete bzw. Erschließungsstraßen an das Plangebiet. Die Gärten der angrenzenden Wohngebiete sind überwiegend naturfern gestaltet. Die im Westen an das Plangebiet grenzenden Böschungen der Bahnstrecke sind mit Gehölzbeständen aus Laubbäumen und Sträuchern dicht bestanden. Im Norden erstreckt sich ein Freiraum mit extensiven Wiesen, Obstwiesen, Heckenstrukturen und Waldflächen, die teilweise auch als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 73 hergestellt wurden (Wiese im Nordwesten, Obstwiese im Nordosten).

Schutzgebiete / schutzwürdige Biotope

Im Bereich des Vorhabens sind keine Schutzgebiete gemäß BNatSchG § 23-30 (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile) sowie keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW vorhanden. Innerhalb des Plangebiets kommen keine Biotopkatasterflächen und keine Biotopverbundflächen des LANUV vor.

Der unmittelbar im Norden angrenzende Freiraum ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Im Norden grenzt darüber hinaus ein Geschützter Landschaftsbestandteil »Baumreihe aus Birnen (Pyrus ssp.)« an die Straße »An der Obstwiese«.

Dieser Bereich ist auch Bestandteil der Biotopkatasterfläche »Obstbaumreihe und Brache südlich Hensbusch« (BK-4609-117). Die westlich an das Plangebiet grenzenden Böschungen der Bahnstrecke sind als Biotopkatasterfläche »Bahnböschungen nördlich und südlich der Berliner Straße« (BK-4709-533) ausgewiesen. »Die Fläche stellt ein bedeutendes lineares Vernetzungselement von der freien Landschaft in den Siedlungsbereich dar.«

Die genannten Biotopkatasterflächen sind Bestandteil der insgesamt 108 ha großen Biotopverbundfläche »Innerstädtische Trittsteinbiotope in Schwelm« (VB-A-4709-009), die sich aus zahlreichen Einzelflächen zusammensetzt und ein wertvolles Verbundbiotop mit linearen Vernetzungselementen und kleinflächigen Trittsteinbiotopen darstellt. (Landschaftsinformationssammlung LANUV, Abfrage am 21.07.2017)

Auswirkungen Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Realisierung der Wohnbauflächen wird eine ca. 0,86 ha große ruderalisierte Wiese in Anspruch genommen, die durch umgebende Wohnsiedlungen von anderen Freiflächen weitgehend isoliert ist, so dass sie keine Bedeutung für die Biotopverbundfunktion hat.

Die Inanspruchnahme der ca. 0,2 ha großen Fläche am nordwestlichen Rand des Baugebiets im Übergang zur Bahnböschung mit Hochstaudenfluren und Vorwaldgebüsch (Laubgehölze mit höchstens mittleren Baumholz) führt aufgrund der Kleinflächigkeit ebenfalls zu keinen Beeinträchtigungen für die angrenzend ausgewiesenen schutzwürdigen Biotope und Verbundflächen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung entsteht keine Erweiterung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen. Stattdessen ergibt sich aus den Festsetzungen der Änderung eine geringere Versiegelungsrate bzw. bauliche Dichte als bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Eine Neuausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. entsprechende Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

7.2.2. Boden / Fläche

Im Plangebiet kommt gemäß Bodenkarte (Blatt 4708 Wuppertal) als Bodentyp eine Braunerde, (stw. Pseudogley-Parabraunerde; Bodeneinheit B33) vor, die sich aus Hang- und Hochflächenlehm, über Ton-, Schluff- und Sandstein (Devon) entwickelt hat und als schluffiger Lehmboden ausgebildet ist.

Örtlich bilden wasserbeeinflusste Böden aus Bachablagerungen sowie Böden aus Solifluktionslehm und Verwitterungsbildungen des anstehenden Tonsteins (Obere Honselschichten / Devon) den Untergrund. Im Teilgebiet A kann der Baugrund, insbesondere nach Niederschlägen, wasserbeeinflusst sein. (Stellungnahme Geologischer Dienst NRW, 19.07.2017)

Inwieweit sich im Bereich der zentralen Wiesenfläche die natürlich gewachsenen Böden erhalten haben oder im Rahmen der Entwicklung der umliegenden Baugebiete bereits verändert wurden, ist nicht bekannt. Zumindest im südlichen Teil liegen Bodenaufschüttungen vor. Im Westen des Plangebiets (Teilgebiet B) sind durch die Terrassierung zur Vorbereitung der geplanten Park-&-Ride-Anlage die natürlichen Bodenverhältnisse überformt worden.

Es liegen keine Informationen über Altablagerungen/Altlasten im Plangebiet vor. Der betreffende Änderungsbereich ist im Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht des Ennepe-Ruhr-Kreises bisher nicht eingetragen.

Auswirkungen Schutzgut Boden bzw. Fläche

Durch die Änderungsplanung wird die planungsrechtlich mögliche Bodenversiegelung gegenüber der Ursprungsplanung deutlich reduziert. Dies betrifft sowohl den zentralen Bereich

mit der ursprünglich geplanten verdichteten Mehrfamilienhausbebauung als auch den randlichen Bereich mit der großflächigen Park-&-Ride-Anlage. Mit der überwiegenden Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 (ansonsten 0,4) wird dem Ziel Rechnung getragen, die planungsrechtlich mögliche Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich darüber hinaus um eine städtebauliche Innenentwicklung auf Brachflächen im beplanten und bereits erschlossenen Innenbereich, die zu Wohnzwecken aktiviert werden sollen.

7.2.3. Wasser

Natürliche Fließ- und Stillgewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die ca. 60-70 m südlich des Plangebiets (parallel zum Bachweg) verlaufende Schwelme, die ein ca. 19 km langer, orografisch rechter Nebenfluss der Wupper ist.

Im Plangebiet bestehen keine Wasserschutzgebiete und keine Überschwemmungsgebiete.

Auswirkungen Schutzgut Wasser

Durch die Änderungsplanung wird die planungsrechtlich mögliche Bodenversiegelung gegenüber der Ursprungsplanung deutlich reduziert, so dass sich geringere Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt ergeben. Die von der Änderung betroffenen Flächen sind hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung bereits bei Erstellung des Ursprungsbebauungsplans mit in die Planungen einbezogen worden (Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal).

7.2.4. Klima / Luft

Das Plangebiet gehört zum Klimabezirk »Bergisches Land und Sauerland«, der durch einen gemäßigten jahres- und tageszeitlichen Temperaturgang, oft unbeständige Witterung mit häufigen Niederschlägen und guter Ventilation gekennzeichnet ist. Im Mittelgebirge wird das Klima stark durch das Relief variiert; kennzeichnend sind eine höhenabhängige Temperaturabnahme, gut ventilierte Kuppenzonen, Kaltluft in den Tälern sowie veränderte Einstrahlungsbedingungen durch Hangneigung und -richtung.

Das Plangebiet ist entsprechend der vorhandenen Ausprägung als Wiesen- und Brachfläche mit umgebenden Wohngebieten überwiegend vom Siedlungsklima geprägt. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrünteren Wohnsiedlungen verursachen nur schwache Wärmeinseln; es bestehen keine Austauschprobleme und meist gute Bioklimate.

Auswirkungen Schutzgut Luft und Klima

Durch die im Rahmen der Änderung geplante aufgelockerte Bebauung mit Hausgärten wird eine gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan mit dreigeschossiger Blockrandbebauung

stärkere Durchgrünung der Wohngebiete erreicht, wodurch sich die klimatischen Bedingungen verbessern.

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich darüber hinaus um einen untergeordneten Baustein der städtebaulichen Gesamtentwicklung »Neues Wohngebiet Brunnen«, die bereits Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes vorsieht. Hierzu zählt insbesondere die Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk, die die Wärmeversorgung des gesamten Wohngebietes mithilfe des Prinzips Kraft-Wärme-Kopplung sicherstellt.

Darüber hinaus wird es durch die städtebauliche Planung einem Teil der zukünftigen Gebäude ermöglicht, Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (hier: Solarenergie) individuell durchzuführen, wodurch die Errichtung teilweise oder vollständig energieautarker Häuser oder Plus-Energie-Häuser grundsätzlich möglich wird.

7.2.5. Landschaft (Landschafts- und Ortsbild)

Das Plangebiet ist durch die zentrale Wiesenfläche gekennzeichnet, die von einer Mehrfamilienbebauung im Süden und einer Reihenhausbebauung im Norden eingfasst ist.

Auswirkungen Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Anlage der Baugebiete führt zur Inanspruchnahme einer bereits von Bebauung umgebenen Fläche. Dabei sind keine ortsbildprägenden Gehölze betroffen.

Die im Rahmen der Änderung geplante aufgelockerte Bebauung fügt sich in die nördlich angrenzende Baustruktur aus Einzel- und Reihenhäusern ein.

Der im Norden vorhandene Siedlungsrand »An der Obstwiese« bleibt unverändert, die vorhandenen Gehölzstreifen und Obstbaumreihen bilden eine gute Ortsrandeingrünung und stellen den Übergang in die Landschaft her.

7.2.6. Menschen – Wohnen und Wohnumfeld

Die weitläufigen, durch Wirtschaftswegen erschlossenen Freiflächen unmittelbar nördlich des neuen Wohngebietes bieten sich als wohnungsnaher Naherholung zum Spazierengehen, Wandern und Radfahren an. Hier befindet sich auch ein Reiterhof mit zahlreichen Reitplätzen und einer Reithalle.

Auswirkungen Menschen

Die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene dreigeschossige Blockrandbebauung soll zugunsten einer aufgelockerten Bebauung geändert werden. Die Realisierung von ca. 23 Wohneinheiten führt zu einer geringeren Erhöhung der Verkehrsbelastung im Wohngebiet und im umliegenden Straßennetz. Die Schallsituation wurde im Ursprungsbebauungsplan geprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Situation im Plangebiet stellt sich heute unverändert dar.

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf Freizeit und Erholung, da das vorhandene Wegenetz beibehalten und somit weiterhin für Erholungszwecke nutzbar ist.

7.2.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

7.2.8. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Umweltauswirkungen

Beeinträchtigende Umweltwirkungen sollen bereits in der Planungsphase durch ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange vermieden bzw. gering gehalten werden.

An den Änderungsbereich grenzen zu erhaltende Gehölzbestände. Der Teil A des Plangebietes (zentrale Wiesenfläche) wird im Norden, Osten und Süden von Erschließungsstraßen (Am Brunnenhof, Bachweg) mit öffentlichen Parkplätzen und Baumpflanzungen (Laubbaum-Hochstämme, verschiedene Eichen-Sorten) eingefasst. Grundsätzlich ist geplant, die genannten Straßen einschl. der Stellplätze nicht zu verändern, so dass die Straßenbäume erhalten werden können. Die Erschließung ist im Wesentlichen über eine neue Wohnstraße geplant.

An den Teilbereich B grenzen im Westen geschlossene Gehölzbestände der Bahnböschung; im Norden schließen sich Hochstaudenfluren mit Obstbaumpflanzungen an. Die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen wertvollen Gehölzbestände sind vor Beschädigungen, Verdichtungen und Verunreinigungen effektiv zu schützen. Dazu ist vor Baubeginn ein ortsunveränderlicher Bauzaun, der während der gesamten Bauzeit zu erhalten ist, zu errichten.

Schutzwürdige Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) vorzunehmen sind.

7.3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Für die geplante Entwicklung einer Einfamilienhausbebauung im nördlichen, zum Teil an den Freiraum angrenzenden Bereich des neuen Wohngebietes »Brunnen« ist eine Änderung des gültigen Planungsrechts notwendig. Bei städtebaulichen Planungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) zu beachten. Entsprechend den Regelungen des BNatSchG ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.

Im vorliegenden Fall ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung festzustellen, ob es durch Umsetzung der Planung zu Verstößen gegen das besondere Artenschutzrecht kommen kann. In diesem Zusammenhang wurde am 19.07.2017 eine Ortsbegehung zur Einschätzung der Lebensraumfunktion des Biotopbestandes und zur Erfassung der Avifauna durchgeführt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe 1) gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in einem gesonderten Bericht dargestellt (grünplan – büro für landschaftsplanung, Dortmund, Bericht vom Juli 2017).

Zusammenfassendes Ergebnis der Vorprüfung

In der Zusammenschau von Funden nach Aktenlage, Begehung und Potenzialerschaffung vor Ort sowie unter Berücksichtigung der Habitatansprüche relevanter Arten ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Das Plangebiet weist aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der Habitatausstattung nur eine geringe Wertigkeit und potenzielle Nutzbarkeit für planungsrelevante Arten auf.

Die Inanspruchnahme der vorhandenen Grünstrukturen (Wiese, Hochstaudenfluren) und die geplanten Gehölzrodungen lösen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Hinblick auf die Artengruppe der Vögel aus. Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig sind.

7.4. Bodenschutzklausel

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bei der vorliegenden rund 1,35 ha umfassenden städtebaulichen Planung handelt es sich um die Änderung des nordwestlichen Teilbereiches des seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes »Neues Wohnen Brunnen«, der aufgrund zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingungen (Verzicht auf geplanten S-Bahn-Haltepunkt) bislang unbebaut geblieben ist. Der Bereich ist derzeit als mindergenutzte Stadtbrache einzustufen, bei der es sich weder um landwirtschaftlich noch als Wald genutzte Flächen handelt. Die ursprüngliche städtebauliche Planung sah hier im zentralen Teil der Fläche eine verdichtete Mehrfamilienhausbebauung und im randlichen Teil der Fläche eine großflächige Park-&-Ride-Anlage für den beabsichtigten S-Bahn-Haltepunkt vor. Von der rund 16,5 ha umfassenden Gesamtplanung »Neues Wohngebiet Brunnen« wurden inzwischen der flächenmäßig überwiegende, aufgelockerte Teil der geplanten Wohnbebauung sowie die verkehrliche und soziale Infrastruktur realisiert.

Entgegen der Ursprungsplanung, die im zentralen Teil eine verdichtete Mehrfamilienhausbebauung vorsah (3 Vollgeschosse, geschlossene Straßenrandbebauung) soll nun auf beiden Teilflächen eine aufgelockerte und damit gering verdichtete Einfamilienhausbebauung entwickelt werden. Die hierdurch im zentralen Teil gegenüber der Ursprungsbebauung verminderte Bodenausnutzung resultiert aus den geänderten Rahmenbedingungen durch Wegfall des geplanten S-Bahn-Haltepunktes. Um diesen Bereich einer städtebaulich sinnvollen und in absehbarer Zeit umsetzbaren Nutzung zuzuführen, sollen die vorhandenen Brachflächen in einer Weise entwickelt werden, die der verkehrlichen und städtebaulichen Lage im Stadtgebiet angemessen ist und die auf die bereits realisierte aufgelockerte Wohnbebauung im Umfeld Bezug nimmt.

Durch die Änderungsplanung wird die planungsrechtlich mögliche Bodenversiegelung gegenüber der Ursprungsplanung deutlich reduziert. Dies betrifft sowohl den zentralen Bereich mit der ursprünglich geplanten verdichteten Mehrfamilienhausbebauung als auch den randlichen Bereich mit der großflächigen Park-&-Ride-Anlage. Mit der überwiegenden Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 – und damit unterhalb der Obergrenze nach § 17 BauNVO – wird dem Ziel Rechnung getragen, die planungsrechtlich mögliche Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (hier: Gebäudegrundfläche, Terrasse, Stellplätze/Garagen, Zuwegung und Zufahrten) zu beschränken.

Fazit

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich somit um eine städtebauliche Innenentwicklung auf Brachflächen im beplanten und bereits erschlossenen Innenbereich, die zu Wohnzwecken aktiviert werden sollen. In Summe erfolgt eine deutliche Reduzierung der planungsrechtlich möglichen Bodenversiegelung gegenüber der Ursprungsplanung. Die Reduzierung der baulichen Dichte gegenüber der Ursprungsplanung resultiert aus den geänderten Rahmenbedingungen der überörtlichen Verkehrsplanung und den daraus abgeleiteten örtlichen Stadtentwicklungszielen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

7.5. Klimaschutz

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich um einen untergeordneten Baustein der städtebaulichen Gesamtentwicklung »Neues Wohngebiet Brunnen«, die bereits Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes vorsieht. Hierzu zählt insbesondere die Errichtung einer Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk, die die Wärmeversorgung des Wohngebietes »Brunnen« mithilfe des Prinzips Kraft-Wärme-Kopplung sicherstellen soll. Die energietechnische Anlage und das zugehörige Leitungsnetz sind inzwischen realisiert, so dass die geplante Neubebauung hieran angeschlossen werden kann.

Des Weiteren wurde bei der geplanten Anordnung der Gebäude im zentralen Teilbereich soweit wie möglich darauf geachtet, dass die Längsseiten der Gebäude und die wohnungsnahen Freibereiche der Baugrundstücke in südliche bzw. südwestliche Richtungen orientiert werden können. Durch die Anordnung der einzelnen Gebäude in Gebäudereihen mit entsprechenden Abständen zueinander sollen gegenseitige Verschattungen so gering wie möglich gehalten werden. Die aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen dienen somit insgesamt als Grundlage für die Nutzung der Sonnenenergie (z. B. durch Photovoltaik, Solarthermie) durch den privaten Bauherrn.

Bei den Gebäuden am westlichen Rand des Plangebietes wird von der Südausrichtung aus städtebaulichen Gründen abgewichen. Die Gebäude werden hier analog der angrenzenden Bestandsbebauung als Straßenrandbebauung entlang der Erschließungsfläche an der Obstwiese und deren südlichen Verlängerung angeordnet, was eine Westausrichtung (Abendsonne) der Gebäudelängsseiten und wohnungsnahen Freiräume zur Folge hat.

Fazit

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird somit durch Maßnahmen Rechnung getragen, welche die Erzeugung von Wärmeenergie und Strom im Plangebiet durch zentrale Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung ermöglichen. Darüber hinaus wird es durch die städtebauliche Planung einem Teil der zukünftigen Gebäude ermöglicht, Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (hier: Solarenergie) individuell durchzuführen, wodurch die Errichtung teilweise oder vollständig energieautarker Häuser oder Plus-Energie-Häuser grundsätzlich möglich wird.

7.6. Immissionssituation

7.6.1. Gewerbebetriebe / S-Bahnlinie

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes in den Jahren 1997 und 1998 wurde die Lärmsituation im Plangebiet fachtechnisch untersucht. Aufgrund der Lärmimmissionen eines westlich der Bahntrasse befindlichen Schrotthandelbetriebes erfolgten Festsetzungen für aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Bereichen südlich dieser Änderungsplanung, unter anderem für die inzwischen realisierte Mehrfamilienhausbebauung südlich des

Platzes der Nachbarschaften. Für den Bereich der vorliegenden Planänderung waren keine Schallschutzvorgaben erforderlich.

Eine schalltechnisch ungünstige Änderung der betrieblichen Situation der immissionsrelevanten Gewerbebetriebe (des an der Prinzenstraße ansässigen Schrotthandels sowie einer ebenfalls hier ansässigen Spedition) oder anderer Lärmquellen (z. B. S-Bahnbetrieb) ist nicht bekannt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich auch hinsichtlich der Lärmemissionen, die auf den Änderungsbereich wirken, grundsätzlich nichts geändert hat.

Die Mehrfamilienhausbebauung wurde inzwischen realisiert und wirkt als Schallschirm für den dahinterliegenden Bereich. Die Festsetzungen im Änderungsbereich sehen für das allgemeine Wohngebiet maximal zwei anstatt der vormals drei Vollgeschosse vor, was sich schalltechnisch günstiger auswirkt.

Fazit

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich die Lärmimmissionssituation im Bereich dieser Änderungsplanung gegenüber der Situation bei Aufstellung des Ursprungsplanes nicht verschlechtert hat und somit keine weitergehenden Schutzmaßnahmen erforderlich werden.

7.6.2. Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk

Die Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk wurde im Jahre 2014 errichtet und dabei so konzipiert, dass die Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und den hieraus abgeleiteten allgemeinen Verwaltungsvorschriften (TA Luft, TA Lärm) eingehalten werden. Da die städtebauliche Planung bereits zu diesem Zeitpunkt eine bis zu dreigeschossige Wohnbebauung in der Nachbarschaft vorsah, ist davon auszugehen, dass der Betrieb der energie-technischen Anlage auch mit der geplanten Neubebauung im Grundsatz verträglich ist. Dies wird regelmäßig überprüft. Falls erforderlich, soll die Anlage entsprechend technisch angepasst werden.

Dessen ungeachtet gilt für die geplante Neubebauung unmittelbar südlich und nördlich der Anlage, dass sie sich außerhalb der von West/Südwest kommenden Hauptwindrichtung befindet.

7.6.3. Wärmepumpen außerhalb von Gebäuden

Bei der Verwendung von Wärmepumpen außerhalb von Gebäuden sind an der schutzbedürftigen Nachbarbebauung die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beachten.

8. Erschließung / Ver- und Entsorgung

8.1. 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.

8.2. Versorgung

Über die Straßen Am Brunnenhof bzw. Bachweg kann das Plangebiet mit Trinkwasser, Elektrizität und Nahwärme sowie Telekommunikation versorgt werden. Innerhalb des Plangebietes ist – soweit erforderlich und vom Aufwand her gerechtfertigt – ein neues Leitungsnetz zu erstellen und an das vorhandene Leitungsnetz im angrenzenden Umfeld anzuschließen.

Die Anordnung der Hausanschlussräume sollte sich möglichst an der Lage der jeweiligen Versorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum orientieren, um kurze Anschlussleitungen zu ermöglichen.

Für den Brandfall können im Plangebiet in der Regel über einen Zeitraum von circa zwei Stunden 48 cbm/h Löschwasser aus dem Versorgungsnetz zur Verfügung stehen.

8.3. Entwässerung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Entwässerungsmöglichkeiten des gesamten Areals geprüft und mit den Technischen Betrieben Schwelm AöR (TBS) als zuständige Fachstelle abgestimmt. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist die bestehende Entwässerungssituation und Aufnahmekapazität des vorhandenen Kanalnetzes bzw. des entsprechenden Regenrückhaltebeckens zu berücksichtigen.

Da die geplante Bebauung einen deutlich niedrigeren Versiegelungsgrad aufweist als die bislang hier geplante Mehrfamilienhausbebauung bzw. der bislang geplante Park-&-Ride-Parkplatz, ist davon auszugehen, dass ausreichende Leistungsreserven im Kanalnetz und

bei der Regenrückhaltung vorhanden sind und die Entwässerung des Plangebietes unproblematisch ist.

8.4. Abfall- und Wertstoffentsorgung

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

Für die im Plangebiet südlich der Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk provisorisch angeordnete Wertstoffsammelstelle wird im Zuge der Erschließungsplanung ein angemessener anderweitiger Standort gesucht.

9. Realisierung

9.1. 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.

9.2. 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.

10. 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 (Bestand):	ca. 420 qm	rd. 3 %
• Private Grünfläche:	ca. 140 qm	rd. 1 %