

Begründung

Bebauungsplan Nr. 9 „Friedrich-Bährens-Gymnasium“

- 1. Änderung –

Gliederung:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation
3. Anlass und Ziel der Planänderung
4. Inhalte der Planänderung
5. Umweltaspekte
6. Kosten
7. Verfahren

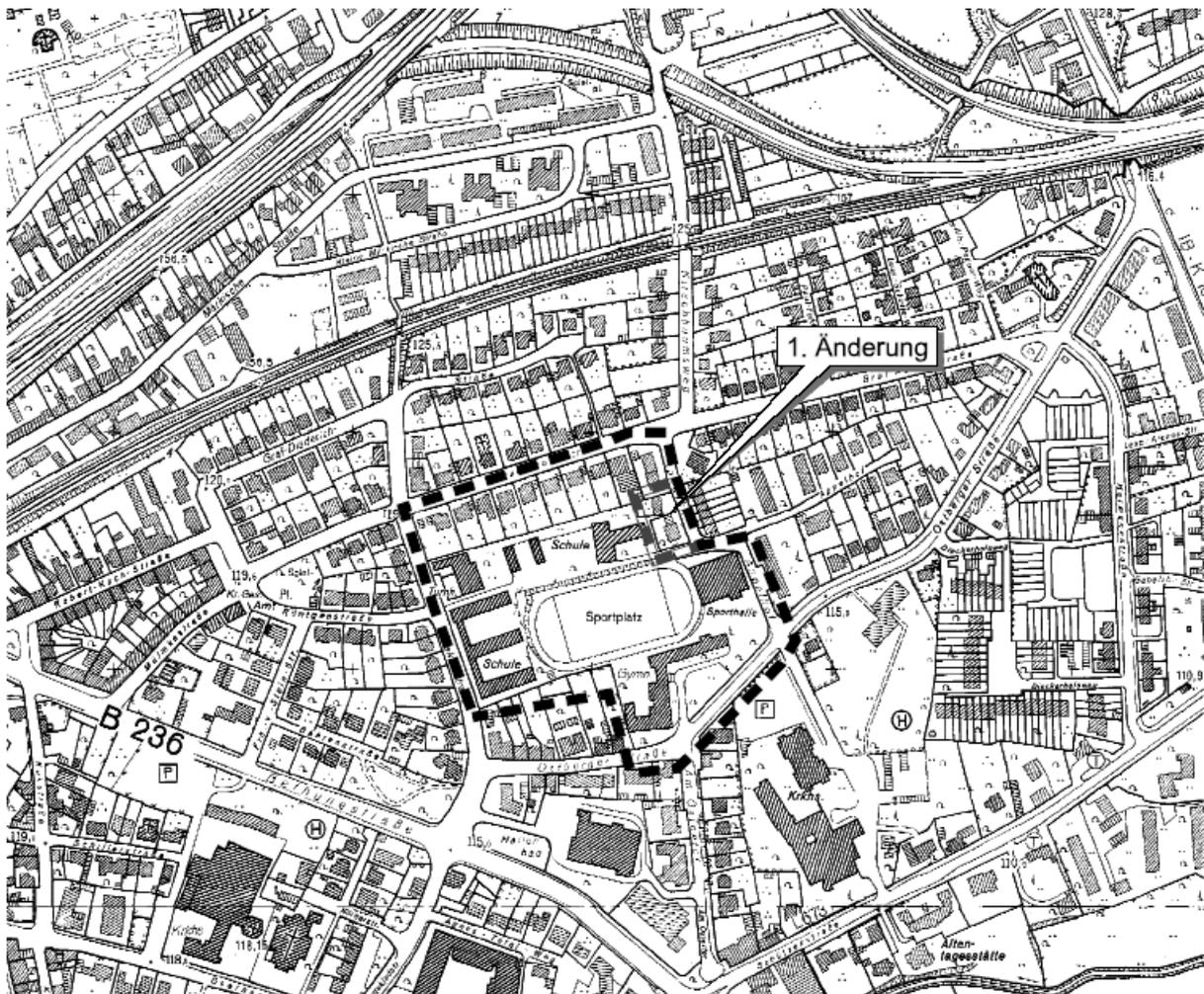
Schwerte, im Dezember 2005

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Friedrich-Bährens-Gymnasium“ umfasst eine ca. 1.200 qm große Teilfläche im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes.

Der Änderungsbereich wird begrenzt im Osten durch die Straße „Appelhof“, im Süden durch die vorhandene Zuwegung auf das Schulgelände, im Westen durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der an der Straße „Appelhof“ gelegenen Wohnhäuser und im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 957, Flur 23, Gemarkung Schwerte.

Die genaue Abgrenzung der Planänderung ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 9 ist seit dem 20.07.1966 rechtskräftig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten des Gymnasiums geschaffen werden. Der weit überwiegende Teil des Bebauungsplanes ist dementsprechend als Gemeinbedarfsfläche für schulische Nutzungen festgesetzt worden.

Die baulichen Erweiterungen sind bis heute zum größten Teil plankonform umgesetzt worden. Allerdings ist zur Ostberger Straße hin unter Verzicht eines geplanten Gebäudeflügels eine größere Stellplatzanlage realisiert worden, die den von den Schulen ausgelösten Stellplatzbedarf aufnimmt. Zuletzt wurden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zwei als Provisorium errichtete Pavillons durch ein massives Gebäude ersetzt. Die bauliche Entwicklung des gesamten Schulstandortes ist nunmehr abgeschlossen, zumal aufgrund der derzeitigen demographischen Tendenzen auf lange Sicht hin keine stärkere Nutzung der Schulen zu erwarten ist.

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes, angrenzend an die Straße „Appelhof“, ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Es umfasst zwei vorhandene Wohngebäude sowie eine Fläche für eine Stellplatzanlage für ca. 10 PKW, deren Realisierung allerdings den Abriss eines der beiden Wohngebäude erfordert hätte.

3. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Realisierung dieser innerhalb des WR-Gebietes geplanten Stellplatzanlage ist bisher nicht erfolgt; es wird hierfür auch kein Bedarf mehr gesehen. Der aus den schulischen Nutzungen resultierende Stellplatzbedarf wird von der größeren Stellplatzanlage im Bereich der Ostberger Straße vollständig abgedeckt. Die ca. 400 qm große Fläche soll daher im Wege der Planänderung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. In Anlehnung an die umgebende Straßenrandbebauung in der Straße „Appelhof“ soll sich die künftige Wohnbebauung zur Straße hin orientieren.

4. Inhalte der Planänderung

Die Planänderung sieht dementsprechend vor, in dem WR-Gebiet eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu ermöglichen. Die Bautiefe richtet sich an dem bestehenden Gebäudebestand am Appelhof, der zur Straße hin ausgerichtet ist. Das vorhandene, rückwärtig gelegene, ältere Wohngebäude soll – ungeachtet des Bestandschutzes – nicht in die Baufläche einbezogen werden, um im Falle einer Neubebauung eine einheitliche Straßenrandbebauung mit Vorgärten zu gewährleisten.

Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, zur Straße hin als Vorgärten.

Die bisherigen Festsetzungen im Reinen Wohngebiet (WR, II, GRZ 0,4, GFZ 0,7) sollen beibehalten werden. Mit Rücksicht auf das durch die vorhandene Bebauung geprägte Straßenbild wird die Höhe der Traufkante auf max. 6,0 m begrenzt (gemessen ab Straßenoberkante), die Dachneigung auf 30 – 40 Grad festgesetzt.

Auf weitergehende bauplanungsrechtliche Regelungen wird verzichtet.

5. Umweltschutzaspekte

Durch die Planänderung werden die Belange des Umweltschutzes nicht nachteilig beeinflusst. Die vormals geplante, entbehrliche Stellplatzfläche entspricht von der Bodenversiegelung her in etwa der durch die zusätzlichen Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche. Ein Ausgleichserfordernis ist daher nicht gegeben. Die Planänderung fördert zudem das Prinzip der vorrangigen Innenentwicklung.

6. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Schwerte keine Kosten.

7. Verfahren

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird daher das vereinfachte Verfahren gem. § 13 angewendet, zumal auch durch die Planänderung weder umweltverträglichkeitspflichtige Vorhaben begründet werden noch Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten bestehen.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Schwerte, den 09.12.2005
In Vertretung

Kluge
Technischer Beigeordneter