

# **Aufhebung Bebauungsplan Nr. 18 „Friedhofstraße“ inkl. der 1. und 2. Änderung**

**Auswertung der Stellungnahmen und Anregungen zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18  
„Friedhofstraße“ inkl. der 1. und 2. Änderung gem. § 3 Abs. 1 und 2 und  
gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

Stadt Schwerte - Planungsamt

Einreichender	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<b>TöB: Stadtentwässerung Schwerte GmbH</b>	Seitens der Stadtentwässerung Schwerte GmbH bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplans Friedhofstraße.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.
<b>TöB: LWL-Archäologie für Westfalen</b>	Gegen die Aufhebung bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.
<b>TöB: Kreis Unna, Fachbereich 60.4</b>	Im Rahmen dieser Beteiligung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 01.10.2021, die weiterhin vollumfänglich gültig ist und keiner weiteren Ergänzung bzw. Änderung bedarf.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen	Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.
<b>TöB: Stadtwerke Schwerte - Bereich Gas</b>	Aus Sicht der Stadtwerke Schwerte GmbH (Gas und Wasser) gibt es keine Anmerkungen im Hinblick auf die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 18 "Friedhofstraße" inkl. der 1. und 2. Änderung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.
<b>TöB: Kreis Unna, Fachbereich 60.4</b>	Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Friedhofstraße“ der Stadt Schwerte bestehen aus Sicht der Altlastenbearbeitung keine Bedenken. Ich bitte Sie, in der Begründung zur Aufhebung unter Kapitel Boden, Seite 12, 5. Absatz folgende Ergänzungen bzw. Änderungen aufzunehmen: ..., indem weitergehende Untersuchungen in Bezug auf die Belange der Schutzgüter „Leben und Gesundheit von Menschen“, „Boden“ und „Grundwasser“ vorgenommen werden. Die Untersuchungen sind im Vorfeld der Vorhaben in Abstimmung mit der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungsbedarfe wurden in der Begründung angepasst. Die Hinweise werden entsprechend berücksichtigt.	Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.

Einreichender	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna zu veranlassen.</p> <p>Abschließend rege ich noch an den Umweltbericht entsprechend dem rechtlichen Rahmen noch zu ergänzen.</p>		
<b>TöB: LWL-Archäologie für Westfalen</b>	Gegen die Aufhebung bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.
<b>TöB: Stadtwerke Schwerte - Bereich Gas</b>	Aus Sicht der Stadtwerke Schwerte GmbH (Gas und Wasser) gibt es keine Anmerkungen im Hinblick auf die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Friedhofstraße“.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.
<b>1. private Stellungnahme vom 14.09.2021</b>	<p><b>1.1</b> Der Bebauungsplan Nr. 18 „Friedhofstraße“ erfülle auch im Jahr 2021 noch einen umfangreichen und klar ersichtlichen Regelungszweck. Außerdem sei eine erfolgreiche Realisierung der Festsetzungen keinesfalls ein nachvollziehbarer Grund für die Aufhebung eines Bebauungsplans.</p> <p><b>1.2</b> Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 18 komme es zur Überführung von einer für den Geltungsbereich objektiv festgesetzten Rechtslage (§§ 30 f. BauGB) in eine subjektive Rechtssituation (§ 34 BauGB), welche mit deutlich weiteren Schranken und lockerem Regelungsumfang einhergeht. Dieses Vorgehen sei weder der Rechtssicherheit noch der Verfahrenshygiene zuträglich.</p> <p><b>1.3</b> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 „Friedhofstraße“ seien größtenteils aber nicht</p>	<p><b>1.1</b> Grundsätzlich ist eine erfolgreiche Realisierung von Festsetzungen kein Grund, einen Bebauungsplan aufzuheben. Die Begründung zur Aufhebung dieses B-Planes fußt jedoch nicht in erster Linie auf der Argumentation, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wesentlichen umgesetzt wurden. Hauptgrund für die Aufhebung ist die nicht umgesetzte und auch nicht mehr vorgesehene verkehrliche Neuordnung im Bereich Friedhofstraße/ Bergische Straße/ Hörder Straße. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes kann eine Fläche von rund 2500 m<sup>2</sup> reprivatisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden, ohne Aufhebung des B-Planes wäre dies nicht möglich.</p> <p><b>1.2</b> Sicherlich sind die Vorgaben, die ein Bebauungsplan macht, restriktiver als die des § 34 BauGB. Dennoch gibt es auch ohne einen Bebauungsplan durch den § 34 BauGB als planungsrechtliche Grundlage weiterhin</p>	<p><b>1.1</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p> <p><b>1.2</b> Die Bedenken werden nicht geteilt. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p> <p><b>1.3</b> Die Bedenken werden nicht geteilt. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p> <p><b>1.4</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p> <p><b>1.5</b> Die Bedenken werden nicht geteilt. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p> <p><b>1.6</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p> <p><b>1.7</b> Die Bedenken werden nicht geteilt. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p>

Einreichender	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>durchweg realisiert. Dies betreffe insbesondere das momentan in einem schwebenden Verfahren geplante Grundstück Bergische Straße 33-35, sowie ferner die lockere Bebauung des westlichen Teils der Friedhofstraße. Zudem sei eine Realisierung der Grundzüge im Sinne der langfristigen Planung nicht erfolgt, wie die langfristige Herstellung einer geschlossenen Bebauung entlang der Bergischen Straße, abschnitkend in Höhe der Hausnummer 41 in nördlicher Richtung. Planerischer Gedanke seien dabei offenkundig Erwägungen über den Schutz vor Lärmimmissionen für den katholischen Friedhof, die Bebauung der Friedhofstraße und die Freiflächen zwischen Bergischer Straße und Friedhofstraße vor der vorhandenen Bahnanlage. Aus dem Lärmkataster NRW (Siehe hierzu: Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, unter: <a href="https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/">https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/</a>) ist nachvollziehbar, aus welchen Erwägungen genau diese ursprüngliche Planung erfolgt ist. Es kann daher angenommen werden, dass dieser Grundzug der Planung perspektivisch über eine geschlossene Bebauung zu verwirklichen wäre.</p> <p><b>1.4</b> Die aktuelle Straßenplanung des Landesbetriebes Straßen NRW für die B236 in der Ortsdurchfahrt Schwerte befände sich noch immer im Status des Planfeststellungsverfahrens, ein abgestimmtes Verkehrskonzept existiert bis heute nicht. Die vorliegende Planung nehme dabei keinen Bezug auf die mit der Begründung des Bebauungsplans Nr. 18 "Friedhofstraße" angestrebten „Neuordnung der verkehrlichen Situation in der westlichen Friedhofstraße" durch</p>	<p>entsprechende Regelungen, was zukünftig planungsrechtlich dort zulässig sein wird. Diese werden als ausreichend für den Bereich gesehen. Der § 34 BauGB als planungsrechtliche Grundlage bringt zudem die Chance neuer Möglichkeiten der Nachverdichtung mit sich, die in Zeiten von Klimaschutz und steigendem Druck auf dem Wohnungsmarkt von großer Bedeutung sind. Der Begriff „Verfahrenshygiene“ bezieht sich nicht auf die Veränderung des planungsrechtlichen Zustandes, gemeint ist damit das verfahrenstechnische Vorgehen. So sollte ein erneuter Beschluss zur Aufhebung herbeigeführt werden, da der alte bereits aus dem Jahr 2006 ist. Einerseits wird so die Rechtssicherheit gewährleistet, andererseits sollte die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange erneut durchgeführt werden, um die durch die Aufhebung berührten Belange erneut abzufragen und ggfs. zu aktualisieren.</p> <p><b>1.3</b> Grundsätzlich ist, bis auf die städtischen Grundstücke im Bereich der festgesetzten Abschnitkung der Verkehrsstrasse im westlichen Abschnitt des Bebauungsplanes, der Geltungsbereich plangemäß realisiert bzw. durch Bestand geprägt. Es wird davon ausgegangen, dass der Einwender die Bebauung entlang der Bergischen Straße, abschnitkend in Höhe der Hausnummer 41 in südliche Richtung meint. In nördliche Richtung ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 maßgeblich, die dort auch entsprechend umgesetzt wurde. In südliche Richtung, in der die Festsetzungen des B-Planes bis heute nicht durchweg realisiert wurden, überplante der Bebauungsplan den damals vorhandenen Bestand, der zum Großteil bis heute vorhanden ist.</p>	<p><b>1.8</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p>

Einreichender	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Abschwenken der Friedhofstraße (usw.), sondern greife mit dem in der Planung bezeichneten Ende der Baustrecke" die vorhandene Verkehrsführung auf. Eine den Bebauungsplan übergreifende Überplanung des westlichen Bereichs (angrenzend jetzt: Bebauungsplans Nr. 153 „Hundhausen") zu einer echten Kreuzung" sei auch in vorliegenden Planungen durch Straßen NRW in keiner Weise erkennbar.</p> <p>Nicht zuletzt aus diesen Gründen habe sich an der Argumentation durch die CDU-Fraktion In der Drucksache VII/915 vom 30.01.2008 nichts geändert; diese sogar in Teilen noch verschärft: Sowohl die Sicherheit als auch die Leichtigkeit des Einbiegens in den in Fahrtrichtung Dortmund (gemäß der Planung von Straßen NRW) auf zwei Richtungsfahrbahnen fließenden Verkehr dürfte sich jeweils spürbar verschlechtern, da die breit ausgebaute Straßenführung dem Durchgangsverkehr mehr Sicherheit suggeriert als die derzeitige Engstelle bedingt durch Bushaltestelle und Verkehrsinsel im Einmündungsbereich Friedhofstraße / Sonnenstraße. Eine Umsetzung der aus dem Verkehrskonzept unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger für den Bereich Schwerte Nord erarbeiteten Konfliktpunkte, Perspektiven und ersten Empfehlungen sei weder mit der Straßenplanung des Landesbetriebes Straßen NRW, noch mit der Aufhebung des Bebauungsplans abgeschlossen.</p> <p><b>1.5</b> Für Eigentümer, Bewohner und Stadt würde das Aufheben des Bebauungsplanes keinesfalls wie in der Abwägung In Drucksache VII/946 zu Az. 61-26-02/1/18 vom 03.03.2008 (Im Wortlaut: „Ziel des Aufhebungsverfahrens zum Bebauungsplan</p>	<p>Die Ausführungen zum Immissionsschutz beruhen lediglich auf Vermutungen, im Bebauungsplan ist hierzu nichts geregelt auch die Begründung enthält keinerlei Ausführungen zu diesem Thema, daher kann kein Anspruch daraus abgeleitet werden. Das Grundstück Bergische Straße Nr. 33-35 stellt eine durch Rückbau entstandene Baulücke dar, die einer neuen Bebauung zugeführt werden soll. Der Bauantrag wurde auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes genehmigt und ist unabhängig von der Aufhebung des Bebauungsplanes.</p> <p><b>1.4</b> Wie durch den Einwender richtig dargelegt wurde, ist die im B-Plan vorgesehene verkehrliche Neuordnung in der aktuellen Straßenplanung des Landesbetriebes Straßen NRW für die B236 in der Ortsdurchfahrt Schwerte nicht mehr berücksichtigt. Die Planung der B236 im betreffenden Bereich liegt nicht in der Zuständigkeit der Stadt Schwerte, der entsprechende Straßenbaulasträger ist hier Straßen.NRW. Darüber hinaus sieht aber auch die Stadt Schwerte den verkehrstechnischen Nutzen der Planung einer neuen Verkehrsstrasse durch den westlichen Baublock vor dem Hintergrund von Kostenaufwand und Nutzen mittlerweile sehr kritisch. Der erhebliche Kostenaufwand einer Realisierung, auch in Relation zu gewandelten Ansprüchen im heutigen städtebaulichen Umfeld, spricht gegen den Bau dieser Straßen. Insgesamt wird diese verkehrliche Neuordnung daher nicht mehr weiterverfolgt.</p> <p><b>1.5</b> Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes hat die Stadt die Möglichkeit, die ursprünglich für die verkehrliche Neuordnung im Rahmen einer Umlegung erworbenen Grundstücke zu veräußern und einer neuen Nutzung zuzuführen. Es wurde</p>	

Einreichender	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Nr. 18 "Friedhofstraße" ist es u.a., den jahrzehntelangen Schwebezustand der brachliegenden Grundstücke an der Friedhofsstraße, der Hörder Straße und Bergische Straße aufzulösen und damit bodenrechtlich klare Verhältnisse für Eigentümer, Bewohner und Stadt zu schaffen.") Der Übergang von einer relativ objektiven (§§ 30 f. BauGB) hin zu einer unkonkreten (§ 34 BauGB) Planungsgrundlage bringe für alle Beteiligten ein unkalkulierbares Risiko, Wenngleich es sich bei beiden Rechtsgrundlagen um unbestimmte Rechtsbegriffe handele, welche weiterer Auslegung bedürfen, sind die Schranken des § 31 BauGB in ihrer Auslegung bestimmter („Grundzüge der Planung“), als die des § 34 Abs. 1 BauGB (.in die Eigenart der näheren Umgebung“).</p> <p><b>1.6</b> Die Begründung des Bebauungsplans biete insbesondere den Anwohnern entlang der Friedhofstraße (stadtauswärts rechts) sowie der Bergischen Straße (stadtauswärts links) Rechtssicherheit hinsichtlich enggefasster Baugrenzen, um eine geordnete Bebauung mit ausreichenden Freiflächen zu erhalten. Als langfristiger planerischer Grundzug sei eine geordnete Bebauung mit ausreichend Freiflächen sowie eine in der Anordnung der Gebäude begründete Verbesserung der städtebaulichen Einbindung mit der Erwartung eines attraktiven Wohnquartiers, bei gleichzeitiger Sicherung der baulichen Nutzung an die vorhandene Bebauung, um wesentliche Abbrüche zu vermeiden. Diese Im Bebauungsplan manifestierten Vorgaben seien durch die vorhandene Bebauung grundsätzlich und ausnahmslos eingehalten worden.</p>	<p>bereits Interesse einiger angrenzender Eigentümer in Bezug auf die brachliegenden Grundstücke geäußert. Sicherlich sind die Vorgaben, die ein Bebauungsplan macht, restriktiver als die des § 34 BauGB. Dennoch gibt es auch ohne einen Bebauungsplan durch den § 34 BauGB als planungsrechtliche Grundlage weiterhin entsprechende Regelungen, was zukünftig planungsrechtlich in dem Bereich zulässig sein wird. Von einem unkalkulierbaren Risiko kann hier somit nicht gesprochen werden. Vielmehr bringt der §34 BauGB als planungsrechtliche Grundlage für die Vorhabenzulässigkeit auch neue Möglichkeiten der Nachverdichtung mit sich, die in Zeiten von Klimaschutz und steigendem Druck auf dem Wohnungsmarkt von großer Bedeutung sind.</p> <p><b>1.6</b> Auch wenn der Bebauungsplan aufgehoben ist, gibt es weiterhin planungsrechtliche Vorgaben nach § 34 BauGB, die vorgeben, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen muss. Somit müssen sich neue Bauvorhaben in dem Bereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus gibt §34 BauGB vor, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen, wozu auch das Vorhalten ausreichender Freiflächen zählt. Auch ohne die eng gefassten Baugrenzen gibt es somit immer noch Vorgaben hinsichtlich des Vorhaltens von Freiflächen und der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die einzuhalten sind und für die weitere Entwicklung des Bereiches als ausreichend bewertet werden.</p> <p><b>1.7</b> Die angesprochene Baugenehmigung wurde durch das zuständige Amt der Stadt Schwerte</p>	

Einreichender	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><b>1.7</b> Es entstehe der Eindruck, dass vor dem Hintergrund der angestrebten Aufhebung des Bebauungsplans für ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Bergische Straße 33-35 eine Baugenehmigung erteilt wurde. Bei der Bewilligung seien sachfremde Erwägungen zu Grunde gelegt worden, was zur Folge gehabt habe, dass außerordentlich „großzügige Dispense“ genehmigt wurden.</p> <p><b>1.8</b> Eine erfolgreiche Realisierung der Festsetzung sei ohnehin gegeben; einer bedeutsamen städtebaulichen Entwicklung stehe der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 18 prinzipiell in keiner Weise entgegen! Generell sei deshalb an dieser Stelle darauf zu verweisen, dass ein Bebauungsplan sich nicht an vorhandenen Strukturen zu orientieren hat, sondern der Stadtentwicklung als Instrument der langfristigen städtebaulichen Entwicklung diene und somit auch über den Zeitraum der Nutzungsdauer von Immobilien hinaus einen Planungswillen erfülle.</p>	<p>entsprechend des geltenden Rechtes und der Ausübung des gemeindlichen Ermessens in Bezug auf § 31 BauGB erteilt und ist unabhängig von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18.</p> <p><b>1.8</b> Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes hat die Stadt die Möglichkeit, die ursprünglich für die verkehrliche Neuordnung im Rahmen einer Umlegung erworbenen Grundstücke zu veräußern und einer neuen Nutzung zuzuführen. Dies wäre ohne die Aufhebung nicht möglich. Natürlich ist der Bebauungsplan ein Instrument der Stadtentwicklung mit dem, auch langfristig, bestimmte städtebauliche Strukturen und Ziele verfolgt werden sollen. Die Ziele des Bebauungsplanes, abgesehen von der nicht mehr vorgesehenen verkehrlichen Neuordnung, wurden aber im Wesentlichen umgesetzt. Die Überführung in eine planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB bietet eine ausreichende Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich.</p>	

**Stellungnahmen gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB**

Einreichender	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
<p><b>TöB: Stadtentwässerung Schwerte GmbH</b></p>	<p>gegen die Aufhebung des B-Plans 18 Friedhofstraße bestehen aus Sicht der Stadtentwässerung Schwerte keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.</p>

Einreichender	Stellungnahme	Begründung	Beschlussvorschlag
<b>TöB: Kreis Unna, Fachbereich 60.4</b>	zum Aufhebungsverfahren werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.
<b>TöB: LWL-Archäologie für Westfalen</b>	Gegen die o.g. Aufhebung bestehen aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.
<b>TöB: Stadtwerke Schwerte - Bereich Gas</b>	aus Sicht der Stadtwerke Schwerte GmbH gibt es keine Anmerkungen im Hinblick auf die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Friedhofstraße“ der Stadt Schwerte inkl. seiner 1. und 2. Änderung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Ein Beschlussvorschlag erübrigt sich.