

Niederschrift

über die IX/018. Sitzung
des Ausschusses für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Schwerte am

Dienstag, dem 17.01.2017, um 17:00 Uhr
im großen Sitzungssaal, Rathausstr. 31, 58239 Schwerte.

Anwesend:

Vorsitzender

1. Herr Marco Kordt

CDU-Fraktion

2. Herr Jan-Dirk Braß
3. Herr Herbert Dieckmann
4. Herr Johannes Dietmar Hellwig
5. Herr Hans-Georg Rehage
6. Herr Sascha Schubert

SPD-Fraktion

7. Herr Marcus Droll
8. Herr Ralf Haarmann
9. Herr Heinrich Haggeney
10. Herr Stephan Kötter
11. Herr Simon Lehmann-Hangebrock
12. Herr Karl-Friedrich Pautz

Fraktion Die Grünen

13. Frau Vera Born
14. Herr Bruno Heinz-Fischer

WfS-Fraktion

15. Herr Thomas Keuthen

Fraktion DIE LINKE.

16. Herr Walter Wendt-Kleinberg

beratende Mitglieder

17. Herr Detlef Zenke

seitens der Verwaltung die Damen und Herren

- | | | |
|-----|-----------------------|--|
| 18. | Frau Anja Böckenbrink | Klimaschutzmanagerin - zu TOP 10 |
| 19. | Herr Adrian Mork | Fachbereichsleiter IV |
| 20. | Frau Ulrike Schulte | Fachdienstleiterin Stadtplanung und Bauen |
| 21. | Herr David Weber | stlv. Bereichsleiter Stadtplanung und Umwelt |

Schriftführerin

22. Frau Melissa Appel

Gäste

- | | | |
|-----|-----------------------|--|
| 23. | Herr Markus Borchert | SEG - zu TOP 8 |
| 24. | Frau Sabine Günther | StraßenNRW - zu TOP 6 |
| 25. | Herr Joachim Kaminski | StraßenNRW - zu TOP 6 |
| 26. | Herr Günther Klumpp | DasDies Service GmbH - zu TOP 9 |
| 27. | Frau Carolin Krüger | Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft,
Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) - zu TOP 7 |
| 28. | Herr Stefan Rose | DasDies Service GmbH - zu TOP 9 |
| 29. | Frau Tina Steltner | Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft,
Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) - zu TOP 7 |

Die Sitzung wurde

- a) eröffnet um 17:00 Uhr
- b) geschlossen um 20:00 Uhr
- c) unterbrochen von 18:30 bis 18:35 Uhr

Tagesordnung

1. Feststellung der form- und fristgerechten Einladung sowie Beschlussfähigkeit des Ausschusses
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Einwohnerfragestunde
4. Feststellung von Befangenheit
5. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Hohe Heide" **IX/0503**
Behandlung der Anregungen im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
6. Vorstellung des Planungsentwurfs zur B 236 in der OD Schwerte
7. Kommunales Handlungskonzept Wohnen **IX/0499**
8. Bericht der SEG zum Investitionsprogramm Straßenbau 2016/2017 **IX/0507**
9. Radstation Schwerte Bahnhof - Betrieb im Jahr 2017 **IX/0506**
10. Projektübersicht Klimaschutz
11. Jährliche Bilanzierung des Flächenverbrauchs in Schwerte (2014 bis 2015) **IX/0497**
12. Straßenbenennung in Schwerte-Wandhofen, Neubaugebiet "Holzstraße" **IX/0501**
13. 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte - **IX/0500**
Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen -
- Zurücknahme des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB -
14. Behindertenparkplätze **IX/0491/1**
- Antrag der CDU-Fraktion vom 02.11.2016 -
15. Bürgerversammlung zur Zukunft des Wandhofener Friedhofes **IX/0505**
- Antrag der SPD-Fraktion vom 14.12.2016 -

16. Bericht gemäß § 5 Zuständigkeitsordnung

17. Informationen und Anfragen

1. Feststellung der form- und fristgerechten Einladung sowie Beschlussfähigkeit des Ausschusses

Der Ausschussvorsitzende, Herr Kordt, eröffnet die Sitzung und stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

2. Genehmigung der Tagesordnung

Auf Vorschlag des Ausschussvorsitzenden wird der Tagesordnungspunkt 11 des öffentlichen Teils der Sitzung vorgezogen und als Tagesordnungspunkt 5 behandelt.

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte verschieben sich entsprechend.

Die neue Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.

Des Weiteren gibt der Ausschussvorsitzende bekannt, dass der Antrag der SPD-Fraktion vom 14.12.2016 (TOP 15) von der Tagesordnung abgesetzt und stattdessen durch den zuständigen Ausschusses für Wirtschaft und Finanzen in seiner Sitzung am 16.02.2017 behandelt werde.

Dem stimmt die SPD-Fraktion zu.

3. Einwohnerfragestunde

Herr Dr. Jörg-Oliver Herrmann, wohnhaft in Ergste, weist auf die Sperrung eines Teilstückes der B236 [Einmündungsbereich Letmather Straße (B236) / Ruhrtalstraße (L675) bis Einmündung Schälkstraße bzw. Stadtgrenze], für Motorradfahrer an Wochenenden hin.

Er teilt mit, dass diese Teilspernung häufig die Motorradfahrer veranlasse, stattdessen die nahegelegenen Wohngebiete als Alternativroute zu verwenden, was die Anwohner als störend und als eine Sicherheitsgefahr empfinden.

Aus diesem Grund müsse man hier aktiv werden. Er fordert die Verwaltung dazu auf, die Teilspernung des tangierten Abschnittes noch einmal zu überdenken und letztendlich, zum Wohle der Anlieger zu dem Ergebnis zu kommen, diese aufzuheben.

Seitens der anwesenden Verwaltungsvertreter wird sowohl eine entsprechende Weiterleitung als auch zeitnahe Überprüfung der Anregung zugesichert. Im Anschluss daran werde Herr Dr. Herrmann eine schriftliche Stellungnahme und der Ausschuss in einer der nächsten Ausschusssitzungen eine Information darüber erhalten.

4. Feststellung von Befangenheit

Auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden erklärt sich keines der Ausschussmitglieder für befangen. Ein Mitwirkungsverbot nach § 31 GO NW und § 9 GeschO (Rat und Ausschüsse) liegt ebenfalls nicht vor.

5. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Hohe Heide" Behandlung der Anregungen im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB Vorlage: IX/0503

Herr Weber, Vertreter des Bereiches Stadtplanung und Umwelt, erläutert eingehend die Sachlage.

Im Anschluss daran wird von allen Fraktionen die planungsrechtliche Sicherung des bereits bestehenden Hospizes am „Alten Dortmunder Weg 89“ sowie dessen maßvolle bauliche Erweiterung begrüßt.

In Ergänzung hierzu nimmt Herr Heinz-Fischer auf den vorgenommenen hilfreichen Abwägungsprozess Bezug, und merkt an, dass dieser, bei der Abwägung öffentlicher gegen private Belange, die öffentlichen Belange als eindeutig schwerwiegender herausgestellt habe.

Daraufhin lässt der Ausschussvorsitzende wie folgt über die in der Anlage 3 der Beschlussvorlage IX/0503 aufgeführten Beschlüsse getrennt abstimmen:

Anlage 3: Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
1. Einwender A, Schreiben vom 12.09.2015	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Mit großem Interesse habe ich nach Rückkehr aus dem Urlaub in der Ausgabe der RuhrNachrichten vom 31. August 2015 gelesen, dass am 10. September 2015 der Planungsausschuss über den weiteren Aus- und Umbau des Hospizes im Alter-Dortmunder-Weg 89 befinden soll. Ich weise zum einen darauf hin, dass sich das Hospiz in einem reinen Wohngebiet befindet und zum anderen, dass bei einem solchen Umbau baurechtliche Bestimmungen nicht mit Federstrich außer Kraft gesetzt werden dürfen. Sollten Sie dies vorhaben bzw. gar bereits beschlossen haben, sehen Sie dies als förmlichen Widerspruch gegen eine solche Entscheidung.</p> <p>Ich habe mir Ihre Antwort bis spätestens für den 27. September 2015 notiert.</p>	<p>Das Schreiben wurde seitens der Verwaltung mit Schreiben vom 17.09.2015 wie folgt beantwortet:</p> <p>Sehr geehrte [REDACTED]</p> <p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 12.09.2015 zum geplanten Um- und Ausbau des Schwerter Hospizes.</p> <p>Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Schwerte hat in seiner Sitzung vom 10.09.2015 einstimmig den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Hohe Heide“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens besteht die Möglichkeit für die Öffentlichkeit, die Planung einzusehen und Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Ihr Schreiben vom 12.09.2015 sehe ich gerne als Stellungnahme an, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in die Abwägung einbezogen wird. In diesem Zusammenhang</p>

Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>weise ich darauf hin, dass der o.g. Ausschuss ebenfalls beschlossen hat, die Öffentlichkeit frühzeitig in Form einer Abendveranstaltung mit anschließendem 14-tägigem Aushang zu informieren. Die Terminierung der Veranstaltung wird frühzeitig öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>2. Einwender A, vertreten durch Rechtsanwälte Kapellmann, Stellungnahme vom 17.05.2016</p>	
<p>a) Wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen [REDACTED] im Zusammenhang mit der vierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Hohe Heide“ vertreten. Namens und in Vollmacht unserer Mandantin erheben wir bereits zum jetzigen Zeitpunkt folgende Einwendungen:</p>	
<p>Die vierte Änderung des Bebauungsplanes soll ein Vorhaben auf dem direkten Nachbargrundstück zum Objekt unserer Mandantin ermöglichen, dass in der Hinsicht gebietsunverträglich ist. Der Standort liegt in einem reinen Wohngebiet mit einer gleichmäßigen Bebauungsstruktur. Die geplante Vergrößerung des Hospizes sprengt den vorgegebenen Rahmen der Umgebung. Es soll ein Baukörper entstehen, der nach seinem Maß völlig aus dem Rahmen des reinen Wohngebietes fällt. Dies verletzt unsere Mandantin in ihrem Anspruch auf Wahrung des Gebietscharakters, § 15 BauNVO. In das Baugebiet wird eine städtebauliche Unruhe getragen, die Abwehrrechte begründet.</p>	<p>Die geplante Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sprengt den vorgegebenen Rahmen der Umgebung keineswegs. Der seit 1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 „Hohe Heide“ setzt eine zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 fest. Diese GRZ wird unverändert in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 als höchstzulässiges Maß übernommen. Die festgesetzten Baugrenzen des Änderungsentwurfs erlauben eine maximal überbaubare Fläche von 374 m² auf dem 1.171 m² großen Grundstück. Dies entspricht einer GRZ von 0,31 und liegt somit deutlich unterhalb des bereits heute zulässigen Maßes der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese bauliche Grundstücksausnutzung liegt im Rahmen der Umgebungsbebauung.</p> <p>Auch die weiteren Parameter des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen dem Gebietscharakter. Nach den Festsetzungen des Änderungsplanes sind zwei Vollgeschosse im bauordnungsrechtlichen Sinn zulässig. Die zulässige Höhe des Gebäudes wird jedoch auf die Bestandssituation durch Festsetzung der zulässigen First- und Traufhöhe begrenzt. Hier wird lediglich ein geringfügiger Spielraum bei baulichen Veränderungen eingeräumt, der sich aus den Anforderungen der EnEV ableitet. Die erforderliche Dämmung des Daches aus energetischen Gründen führt zwangsläufig zu einem höheren Dachaufbau. Die Bestandshöhe des Firstes von 187,52 m ü. NHN wird daher auf ein zulässiges Maß von 187,80 m ü. NHN geringfügig erhöht. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass keine städtebaulich relevante Veränderung der Gebäudehöhe ermöglicht wird.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>

Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>b) In einem reinen Wohngebiet sind Anlagen für soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Genehmigung setzt voraus, dass sie mit dem Charakter des reinen Wohngebietes vereinbar sind. Bei der hier in Rede stehenden Dimension des Hospizes ist dies nicht mehr der Fall. Folgerichtig ist offensichtlich beabsichtigt, eine Sondergebietsausweisung vorzunehmen. Dies verdeutlicht, dass der Baukörper sowie seine Nutzung in einem reinen Wohngebiet unverträglich wären. Der Trennungsgrundsatz, § 50 BImSchG wird somit verletzt. Bereits in der Ist-Situation findet ein erhebliches Verkehrsaufkommen infolge der Hospiznutzung statt. Die Zahl der derzeit zwölf Festangestellten sowie ca. 30 freiwilligen Helfern plus Besucher in noch nicht ermittelter Höhe wird aufgrund der geplanten Steigerung der Platzzahl von fünf auf acht, also um 60% entsprechend ansteigen. Damit wird eine Unruhe in das reine Wohngebiet hineingetragen, die nach dem vorgenannten Trennungsgrundsatz mit diesen nicht vereinbar ist. Unsere Mandantin wird durch den zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehr unzumutbar beeinträchtigt, sodass das Rücksichtnahmegebot verletzt wird.</p>	<p>Es ist zutreffend, dass in der Planfassung für den Vorentwurf zunächst eine Sondergebietsfestsetzung enthalten war. Da ein Hospiz als Anlage für soziale Zwecke gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig ist, wurde im weiteren Planverfahren (Planfassung für die Offenlage) auf die Sondergebietsfestsetzung verzichtet. Die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 wird somit unverändert in den Änderungsplan übernommen. Ergänzend wird für den Änderungsbereich des reinen Wohngebiets festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen sonstigen Anlagen für soziale Zwecke auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO allgemein zulässig sind.</p> <p>Die unterstellte Unverträglichkeit der Hospiznutzung mit der Umgebungsnutzung ist nicht erkennbar. Der zitierte Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG geht völlig an der gesetzlichen und realen Situation vorbei. Der nachfolgend zitierte Wortlaut des § 50 BImSchG verdeutlicht, dass dieser bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten ist, um schädliche Umwelteinwirkungen einschl. schwerer Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete zu verhindern. <i>„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“</i></p> <p>Aus dem vorstehenden Gesetzestext ist somit unmittelbar erkennbar, dass der § 50 BImSchG und damit der Trennungsgrundsatz im hier vorliegenden Planfall keinerlei Relevanz hat. Dies ergibt sich bereits daraus, dass Anlagen für soziale Zwecke in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig und in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind. Der Gesetzgeber verfolgt somit das Gegenteil des hier geforderten Trennungsprinzips, nämlich die Integration sozialer Einrichtungen in die Wohngebiete. Genau dies wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 angestrebt.</p> <p>Es verbleibt somit die Frage, ob die geplante Erweiterung des Hospizes mit den in § 15 BauNVO formulierten allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen vereinbar ist. Danach sind die in den Baugebieten zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.</p> <p>Mit den von der Einwenderin genannten Zahlen der Beschäftigten und freiwilligen Helfer wird versucht, die Dimen-</p>

Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>sionen des Hospizes als mit der Umgebungsnutzung nicht vereinbar darzustellen. Dies entspricht jedoch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt durch angestellte Fachkräfte sowie ehrenamtliche Helfer. In den Vormittagsstunden erfolgt dies durch drei Angestellte, in den Nachmittagsstunden durch zwei und im Nachtzeitraum durch eine angestellte Fachkraft. Unterstützt werden die Angestellten durch jeweils eine ehrenamtliche Person. Somit ist erkennbar, dass die Betreuung nicht durch ein „Großaufgebot“ an angestellten und ehrenamtlichen Kräften erfolgt, die bereits aufgrund ihrer Anzahl „Unruhe“ in das Wohngebiet tragen könnten.</p> <p>Das Verwaltungsgericht Arnberg hat in einem unmittelbar vergleichbaren Planungsfall geurteilt, dass nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts durch ein Hospiz mit 8 Plätzen nicht verletzt seien, da es sich um eine relativ kleine Anlage handele, die gebietsverträglich untergebracht werden könne. Mit dem Betrieb des Hospizes, das sich der Sterbebegleitung widme, seien typischerweise nur sehr geringe Auswirkungen auf die nähere Umgebung verbunden. Durch das Hospiz würden auch keine gebietsunverträglichen Verkehrsmissionen ausgelöst. Zwar werde mit der Einrichtung ein An- und Abfahrtsverkehr verbunden sein. Es sei jedoch nicht zu erwarten, dass er den mit einer typischen Wohnnutzung in einem Wohngebiet verbundenen Verkehr erheblich überschreiten werde.</p> <p>In dem vorstehend dargelegten Fall handelte es sich um den Umbau und die Erweiterung eines Hospizes in einem allgemeinen Wohngebiet. Das VG Arnberg hat jedoch keinen Zweifel gelassen, dass die Klage auch dann keinen Erfolg habe, wenn unterstellt würde, dass die Umgebungsbebauung faktisch einem reinen Wohngebiet entspreche. Das Hospiz mit 8 Plätzen wäre auch in einem reinen Wohngebiet gebietsverträglich und verletzte auch nicht das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>c) Erschwerend kommt die geplante Dimension des Baukörpers hinzu. Die Erweiterung soll sich gerade in Richtung der Straße entwickeln und somit die bisher vorhandene einheitliche Straßenrandbebauung mit einem großzügigen Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche sprengen. Dies geschieht direkt südlich an das angrenzende Grundstück unserer Mandantin, sodass eine erhebliche zusätzliche Verschattung eintreten wird. Auch dies ist unzumutbar.</p>	<p>Mit der Erweiterung der straßenseitigen überbaubaren Fläche in östliche Richtung wird keineswegs das gegebene städtebauliche Erscheinungsbild „gesprengt“. Die straßenseitige Baugrenze hält einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ein, welches ein in Wohngebieten mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung übliches Maß darstellt. Die nordwestliche Eckkante der überbaubaren Grundstücksfläche zum Nachbargrundstück der Einwanderin tritt von der Straßenbegrenzungslinie um ca. 7 m zurück, so dass die sägezahnartige Staffelung der Gebäude entlang der Straße auch weiterhin gegeben ist. Es ist nicht erkennbar, dass mit der straßenseitigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche das städtebauliche Erscheinungsbild negativ in dem Sinne verändert wird, dass ein als Fremdkörper wirkendes Gebäude entstehen könnte. Ebenso ist nicht erkennbar, dass mit der Erweiterung des Baufeldes die nachbarschaftlichen Belange beeinträchtigt würden. Die angesprochene „erhebliche zusätzliche Verschattung“</p>

Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
	<p>kann nicht eintreten, da die zulässige Höhe des Gebäudes nur geringfügig (siehe oben) angehoben wird, somit keine grundsätzlich veränderte Situation eintritt. Es ist eine durch die Sonnenstände vorgegebene „natürliche“ Situation, dass nördlich eines Gebäudes liegende Grundstücke durch das südlich vorgelagerte Gebäude eine Verschattung hinnehmen müssen. Diese normale Verschattungssituation stellt jedoch keinen abwägungsrelevanten Eingriff in nachbarschaftliche Belange dar.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>d)</p> <p>Die Planung lässt jedenfalls derzeit nicht erkennen, wie die notwendigen Stellplätze nachgewiesen und wie diese entsprechend der Anforderungen des § 51 Abs. 7 BauO NRW (Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen der Nachbarschaft) angeordnet werden sollen. Aufgrund der vorgefundenen städtebaulichen Situation ist es auch diesbezüglich ausgeschlossen, insoweit ein verträgliches Nebeneinander zu erreichen.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück Flächen für die Stellplatzunterbringung fest. Die erforderliche Anzahl der auf dem Grundstück unterzubringenden Stellplätze wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die Genehmigungsbehörde festgelegt.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>e)</p> <p>Die vorgetragenen Gründe für ein Planungserfordernis sind unzutreffend. Entsprechend der Darstellungen der Stadt im Termin zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gibt es aufgrund des Bestandsschutzes keine Notwendigkeit, die Anzahl der Badezimmer zu erhöhen. Vielmehr ist dies nur deshalb erforderlich, weil zugleich eine Erweiterung durch Schaffung dreier zusätzlicher Plätze beabsichtigt ist. Für eine solche Erweiterung am fraglichen Standort gibt es kein städtebauliches Bedürfnis. Tatsächlich wird die zukünftige Einrichtung genauso wie bereits die Bestandseinrichtung überörtliche Ausstrahlungskraft haben, sodass sich allein aufgrund des gebotenen Versorgungsangebotes für die Schwerter Bürger keine Notwendigkeit für eine Vergrößerung ergibt.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke ist nicht an einen gebietsbezogenen oder örtlichen Bedarf gebunden. Auch das VG Arnsberg hat in dem vorstehend genannten Urteil herausgestellt, dass das Hospiz nicht den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen muss. Das Hospiz dient einem erweiterten Personenkreis, der auf die fürsorgende Hilfe auf dessen letzten Lebensabschnitt angewiesen ist. Das städtebauliche Bedürfnis der Sicherung und angemessenen Entwicklung des Hospizes ergibt sich bereits aus der allgemeinen demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Bereits die quantitative Zunahme alter Menschen in unserer Gesellschaft begründet die Notwendigkeit von Hospizeinrichtungen. Die vermutete „überörtliche Ausstrahlungskraft“ unterstellt ein Überangebot an Hospizplätzen, so dass zur Auslastung um Hospizgäste aus anderen Regionen „geworben“ werde. Diese Vermutung ist abwegig, da in Schwerte lediglich dieses Hospiz vorhanden ist und somit der lokalen Versorgung dient. Dass der Begriff „lokal“ hier nicht unbedingt mit den amtlichen Stadtgrenzen übereinstimmen mag, versteht sich von selbstverständlich. Ein um Aufnahme in das Hospiz suchender Mensch wird nicht abgewiesen werden weil er kein Schwerter Bürger ist, sondern beispielsweise aus dem benachbarten Dortmund-Aplerbeck stammt.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>

<p>f) Durch das geplante Vorhaben wird das Grundstück unserer Mandantin eine erhebliche Wertminderung erleiden. Angesichts der Rücksichtslosigkeit und des Verstoßes gegen den Gebietsgewährleistungsanspruch muss unsere Mandantin dies nicht hinnehmen.</p> <p>Weitere Einwendungen insbesondere während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>	<p>Die Planung verstößt nicht – wie vorstehend bereits ausgeführt - gegen den Gebietsgewährleistungsanspruch. Aufgrund der wohnähnlichen Unterbringung der Bewohner widerspricht die Nutzung nicht der allgemeinen Zweckbestimmung eines reinen Wohngebiets. Nach § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Diesen Einrichtungen ist ein Hospiz in der hier in Rede stehenden Größenordnung mit 8 Plätzen in Bezug auf die von ihm ausgehenden Belastungen vergleichbar.</p> <p>Die Zulässigkeit eines Hospizes als Anlage für soziale Zwecke entspricht somit den vom Verordnungsgeber intendierten Gebietscharakter eines reinen Wohngebiets und stellt keineswegs eine „Rücksichtslosigkeit“ dar. Die Hospiznutzung kann somit auch keine bodenordnungsrechtlich relevanten Spannungen auslösen, die die privaten Belange der Nachbarschaft (hier Werterhalt der Immobilie) in unzumutbarer Weise beeinträchtigen könnte.</p> <p>Unabhängig hiervon hat der Plangeber alle in § 1 BauGB aufgeführten Belange zu beachten, abzuwägen und in die Planung einzustellen. Ein Privileg zur Erhaltung oder Schaffung bestimmter Grundstückswerte privater Grundstückseigentümer besteht nicht und würde auch dem Abwägungsgrundsatz gem. § 1 Abs. 7 BauGB widersprechen (<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen</i>).</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
---	---

3. Einwender A, vertreten durch Rechtsanwälte Kapellmann, Stellungnahme vom 31.08.2016

<p>Bekanntlicherweise vertreten wir die rechtlichen Interessen [REDACTED], im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Hohe Heide". Namens und in Vollmacht unserer Mandantin haben wir bereits am 17.05.2016 außerhalb der anliegenden Verfahrensschritte Einwendungen erhoben. Dieses Schreiben fügen wir nochmals bei und machen den Inhalt zum Gegenstand der Einwendung während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Darüber hinaus verweisen wir auf das anliegend ebenfalls nochmals beigefügte Schreiben unseres Mandanten vom 07.04.2016, das wir ebenfalls zum Gegenstand der Einwendungen während der Offenlage machen.</p> <p>Zusätzlich erheben wir folgende Einwendungen:</p>	
<p>a) Unzulässiger Vorhabenbezug</p> <p>Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 handelt es sich um eine Angebotsplanung für ein einzelnes Grundstück. Dies ist jedenfalls in der hier vorliegenden Konstellation unzulässig. Die gesamte Planung wird erkennbar von dem konkreten Vorhaben, nämlich der Erweiterung des Hospizes, getragen. In der Begründung finden sich detaillierte Ausführungen</p>	<p>Die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes verfolgt niemals einen abstrakten Planungsgedanken, sondern basiert immer auf einem konkreten Planungsanlass, der eine Anpassung des Planungsrechts an veränderte Rahmenbedingungen erfordert. Insoweit ist bei einer Planänderung für einen räumlich begrenzten Planungsausschnitt</p>

zu der geplanten Anordnung der Räume im Zuge dieser baulichen Erweiterung. Zudem unterstellen sämtliche Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf, dass ausschließlich dieses konkrete Projekt auf Basis der 4. Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt wird. Damit fehlt dem Bebauungsplanentwurf die notwendige Angebotsbreite für einen solchen Angebotsplan. Die Abwägung beschränkt sich zudem unzulässigerweise allein auf die mögliche Nutzung durch das Hospiz. Aufgrund der Angebotsplanung hätte es indessen auch Überlegungen bedurft, welche Auswirkungen durch eine andere Nutzung, insbesondere eine solche mit deutlich mehr Verkehrsaufkommen, entstünden. So versteht es sich von selbst, dass bei altengerechten Wohnungen die Bewohner anders als für ein Hospiz auch selbst einen PKW vorhalten und benutzen können. Dann fehlt es aber schlicht an den notwendigen Stellplätzen auf dem Baugrundstück und auch die Auswirkungen der Verkehrsbewegungen auf die Nachbarschaft sind entsprechend größer. Hiermit beschäftigt sich der Bebauungsplan insgesamt nicht, sodass ein Abwägungsausfall vorliegt.

auch ein Vorhabenbezug gegeben.

Dem Bebauungsplan fehlt keineswegs die „notwendige Angebotsbreite“, da alle nach § 3, Abs. 2 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen auch innerhalb des Änderungsbereichs zulässig sind. Der Bebauungsplan erlaubt keineswegs nur und ausschließlich die Hospiznutzung als Anlage für soziale Zwecke.

Besonderer „Überlegungen“ zu möglichen Auswirkungen anderer Nutzungen bedarf es ebenfalls nicht, da mit den Festsetzungen ja keine gebietsunverträglichen Nutzungen zugelassen werden. Welche Nutzungen mit deutlich mehr Verkehrsaufkommen sollten denn in diesem Teil des reinen Wohngebiets in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung möglich sein? Das angeführte Beispiel altengerechten Wohnens mit dem erhöhten Stellplatzbedarf und Auswirkungen der Verkehrsbewegungen auf die Nachbarschaft kann ebenfalls nicht verfangen. Wie zutreffend dargelegt, kann der Stellplatzbedarf für eine größere Anzahl von Wohneinheiten auf dem Grundstück nicht gedeckt werden. Damit ist aber auch die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit eines solchen Vorhabens nicht gegeben, da die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen gem. § 15 BauNVO nicht gegeben sind. Denn ein solches Vorhaben würde eben der Eigenart des Baugebiets widersprechen und ist somit unzulässig.

BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0

b) Städtebauliche Erforderlichkeit

Dem Bebauungsplan fehlt die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB. Die Begründung zum Bebauungsplan verweist auf neue Anforderungen an Hospize, die u.a. eine eigene Nasszelle pro Bewohner notwendig machen sowie die Gewährleistung der Barrierefreiheit durch einen Liegendtreppenlift wird. Statt mühsam ein zweigeschossiges Gebäude am fraglichen Standort barrierefrei umzubauen wäre es sicherlich zielführend, ein Hospiz bei diesen Anforderungen schlicht in einem eingeschossigen Gebäude unterzubringen. Mit dieser Alternative beschäftigt sich der Bebauungsplan nicht.

Die genannten Anforderungen aus dem WTG sind zudem nicht einschlägig. § 7 Abs. 1 DVO WTG erlaubt ausnahmsweise auch Tandemlösungen, also ein Bad für zwei Nutzerinnen oder Nutzer, Zudem beinhaltet der § 47 WTG Übergangsregelungen, die einen Erhalt der bisherigen Struktur ermöglichen.

Die städtebauliche Erforderlichkeit für die 4. Änderung fehlt darüber hinaus, weil als Gebietsausweisung ein reines Wohngebiet vorgesehen ist. In diesem sind zwar nach § 3 Abs. 4 BauNVO auch solche Einrichtungen zusätzlich, die der Pflege der Bewohner dienen. Dies trifft aber auf ein Hospiz nicht zu. Es handelt sich nämlich nicht um eine Wohnform. Wohnen setzt eine eigenständige Häuslichkeit voraus, d.h. die Möglichkeit, die Haushaltsführung eigenständig zu gestalten. Es muss um ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden

Die städtebauliche Erforderlichkeit ist gegeben, da das Hospiz bereits seit 17 Jahren in diesem Gebäude an diesem Standort besteht. Es ist naheliegend und entspricht rationalen Überlegungen, erforderliche Veränderungen am bestehenden Standort durchzuführen, soweit dies vertraglich bewerkstelligt werden kann. Dies ist – wie vorstehend bereits ausführlich dargelegt – am Standort möglich. Es sind aus der Vergangenheit keine Vorkommnisse bekannt, die auf eine Unverträglichkeit des Hospizes mit der Umgebungsnutzung hinweisen würden. Insoweit stellen Überlegungen zu alternativen Standorten mit einer Neubebauung auch unter Finanzierungsaspekten keine diskutablen Alternativen dar, die in der Begründung hätte gewürdigt werden müssen.

Ob der Einbau von Nasszellen für einen Nutzer/Nutzerin oder ausnahmsweise auch für zwei Nutzer/Nutzerinnen erfolgt, ist im Zusammenhang mit der anstehenden Änderung des Bebauungsplanes vollkommen nachrangig, da ohne städtebauliche Relevanz.

Die Planung verstößt nicht – wie vorstehend bereits ausgeführt - gegen den Gebietsgewährleistungsanspruch. Aufgrund der wohnähnlichen Unterbringung der Bewohner widerspricht die Nutzung nicht der allgemeinen Zweckbestimmung eines reinen Wohngebiets. Nach § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den zulässigen Wohngebäuden auch

<p>gehen.</p> <p><i>BVerwG, Beschl. u. 25.03.2004, Az. 4 B 15/04 (juris).</i></p> <p>Hieran fehlt es bei einem Hospiz, da die Bewohner aufgrund ihrer Lebensumstände nicht mehr in der Lage sind, ein Mindestmaß an eigenständiger Haushaltsführung zu leisten. Da es sich somit um ein in einem reinen Wohngebiet unzulässiges Vorhaben handelt, greift der Gebietsgewährleistungsanspruch unserer Mandantin.</p> <p>Ein Bedarf für die Erweiterung des Hospizes besteht zudem nicht. In den bisherigen 17 Jahren, in denen das Hospiz existiert, sind 1000 Patienten dort aufgenommen worden. Aufgrund anderer im näheren Umfeld gelegener Hospize sind die zu erwartenden hohen Umbaukosten realistischere Weise nicht zu erwirtschaften. Planungsrecht für ein Projekt zu schaffen, das von vornherein zum Scheitern verurteilt ist, ist städtebaulich nicht zu rechtfertigen.</p>	<p>solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Diesen Einrichtungen ist ein Hospiz in der hier in Rede stehenden Größenordnung mit 8 Plätzen in Bezug auf die von ihm ausgehenden Belastungen vergleichbar.</p> <p>Die einschlägige Kommentierung zu § 3 BauNVO (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, Rn 79) führt hierzu aus: „Der Ordnungsgeber hat ... in Konkretisierung des verfassungsrechtlichen Sozialstaatsprinzips und aus besonderen sachlichen Gründen, die auch mit Art. 3 GG vereinbar sind, die sozialen Belange in der räumlichen Planung dadurch besonders berücksichtigt, dass auch in den reinen Wohngebieten Standorte für soziale Anlagen zugelassen werden können.“</p> <p>Der zitierte Beschluss des BVerwG v. 25.03.2004 entbehrt in diesem Zusammenhang nicht einer gewissen Absurdität. In diesem Fall ging es um die zurückgewiesene Beschwerde eines Klägers gegen die Nichtzulassung der Revision in einem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes. In dieser Beschwerde wird als rechtsgrundsätzlich bedeutsam die Frage aufgeworfen, ob Veranstaltungen eines Swinger-Clubs (!) vom Begriff des „Wohnens“ erfasst werden.</p> <p>Auf die Bedarfsfrage wurde bereits oben eingegangen. Die Aussage, dass kein Bedarf bestehe, wird als Behauptung ohne näheren Nachweis aufgestellt.</p> <p>Die Frage von Umbaukosten und deren Refinanzierung ist nicht Gegenstand städtebaulicher Überlegungen. Dies wäre nur dann von Relevanz, wenn bereits bei der Planaufstellung erkennbar wäre, dass die Umsetzung der Planung wegen offenkundiger Finanzierungsprobleme oder sonstiger Umstände zum Scheitern verurteilt ist. Hierfür gibt es keinerlei Anzeichen, da die Hospiz-Initiative Schwerte e.V. einen langjährigen Erfahrungshintergrund in der Finanzierung und Betreibung des Hospizes hat und bislang keinerlei Anhaltspunkte vorliegen, dass das geplante Vorhaben nicht umgesetzt werden könnte. Es ist auch nicht Aufgabe des Plangebers noch besteht hierfür ein Anlass, Investitionsvorhaben Dritter im Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit zu prüfen.</p> <p>Auch der Einwand, hier werde Planungsrecht für ein nicht realisierungsfähiges Vorhaben (da wirtschaftlich nicht tragbar) geschaffen, steht daher lediglich als Behauptung da und wird in keiner Weise belegt.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>c) Verkehrsabwicklung</p> <p>Die Abwägung zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen ist missglückt. Dies gilt selbst dann, wenn man entgegen unserer Ausführungen unter Ziff. 1 ausschließlich auf die geplante Hospizerweiterung abstellt. Im Begründungsentwurf heißt es lapidar, dass sich das Verkehrsaufkommen auf die Zu- und Abfahrt des Betreuungspersonals sowie auf Besuche von Angehörigen der Bewohner beschränkt. Dieses geringe Verkehrsaufkommen sei mit dem Gebietscharakter vereinbar. Es fehlen jegliche Feststellungen wie viele Fahrbewegungen tat-</p>	<p>Die Aussage, dass das mit dem Hospiz verbundene Verkehrsaufkommen mit dem Gebietscharakter vereinbar sei, ist keineswegs nur „spekulativ“, wie von der Einwanderin behauptet wird.</p> <p>Zur Einschätzung der Verkehrssituation auf dem Alten Dortmunder Weg wurde am Donnerstag, den 22.09.2016 eine teilnehmende Beobachtung mit Verkehrszählung im Zeitraum zwischen 10:00 bis 12:00 Uhr und zwischen 15:00</p>

sächlich stattfinden würden. Hier wäre ausgehend von der Zahl der Betreuer bei acht Hospizplätzen zu ermitteln, wie viele Fahrten hierdurch ausgelöst werden. Hinzu kommen Lieferverkehr, Fahrten für die Anlieferung von Lebensmitteln etc. zur Versorgung der Bewohner. Des Weiteren ist zu ermitteln, wie viel Besuchsaufkommen durch die acht Bewohner entstehen wird. Weiteres Verkehrsaufkommen wird beispielhaft auch vom Caterer, Bestattungsunternehmen und dem Wäschedienst zu erwarten sein. All diese Ermittlungen fehlen, sodass die Behauptung, es handelt sich um ein Verkehrsaufkommen, das mit dem Gebietscharakter vereinbar ist, schlicht spekulativ ist. Wie bereits in unserer früheren Stellungnahme ausgeführt ist mit 12 Festangestellten, ca. 30 freiwilligen Helfern sowie zahlreichen Besuchern zu rechnen. Von einer Geringfügigkeit kann hierbei keine Rede mehr sein.

Zugleich steht damit fest, dass die Anzahl von zwei, max. vier Stellplätzen bei Weitem nicht ausreichend sein wird, um den Stellplatzbedarf zu decken. Damit ist der Bebauungsplan auch aus diesem Grunde abwägungsfehlerhaft. Seine Umsetzung muss zwangsläufig an der bauordnungsrechtlichen Forderung nach Nachweis der notwendigen Stellplätze scheitern. Dies gilt auch deshalb, weil Flächen für die Abwicklung der Belieferung etc. fehlen. Ein Halten dieser Fahrzeuge auf der öffentlichen Straße ist unzulässig und entspricht nicht einer ausreichenden Erschließung für das Vorhaben.

Die Zumutbarkeit des An- und Abfahrtsverkehrs nach § 51 Abs. 7 BauO NRW sowie das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO fordert eine Betrachtung der konkreten örtlichen Gegebenheiten im fraglichen Baugebiet. Aufgrund der vorhandenen großzügigen Einfamilienhausbebauung ist die Schwelle zur Unzumutbarkeit deutlich niedriger als bei einem Wohngebiet mit kleinteiligem Geschosswohnungsbau und entsprechend höherem Verkehrsaufkommen der Bewohner. Auch dies spricht für die Unzumutbarkeit des An- und Abfahrtsverkehrs, wobei insoweit auch noch die zu erwartende Parkplatznot zu weiteren unnötigen Fahrbewegungen und Belästigungen für die Nachbarschaft führen wird.

und 17:00 Uhr durchgeführt.

Dazu wurden der allgemeine motorisierte Individualverkehr im Alten Dortmunder Weg, die Anzahl der das Hospiz betreffenden Personen sowie die Anzahl der das Hospiz anfahrens Kraftfahrzeuge erhoben.

Insgesamt wurden in den vier Stunden Beobachtungszeit 96 Fahrbewegungen auf dem Alten Dortmunder Weg in dem hier relevanten Abschnitt nördlich der Einmündung Schmalzkamp beobachtet, was einem Wert von durchschnittlich 24 Fahrbewegungen in der Stunde entspricht. Die Spitze lag hier zwischen 15:00 und 16:00 Uhr mit 32 Fahrbewegungen. Von den gesamten 96 Fahrbewegungen standen neun im Zusammenhang mit dem Hospiz, welches während der Beobachtungszeit 13 Personen empfing. Insgesamt fanden nie mehr als drei im Zusammenhang mit dem Hospiz stehende Fahrbewegungen pro Stunde statt. Darüber hinaus wurde im Halbstundentakt festgestellt, wie viele Kraftfahrzeuge sich auf den Stellplätzen des Hospizes und in unmittelbarer Nähe dessen im öffentlichen Straßenraum befinden. So waren vormittags über die meiste Zeit zwei bis drei der insgesamt vier vorhandenen Stellplätze des Hospizes belegt, am Nachmittag mit der Zeit rückläufig zwei Stellplätze. Auf der Straße parkten während der gesamten Beobachtungszeit maximal drei Kraftfahrzeuge gleichzeitig, der Durchschnittswert liegt insgesamt bei zwei Kraftfahrzeugen. Tendenziell befanden sich nachmittags mehr parkende Fahrzeuge im und am Hospiz als vormittags.

Aus den Ergebnissen dieser Erhebung und Beobachtung ergibt sich folgende Einschätzung der Verkehrssituation auf dem Alten Dortmunder Weg:

- Das Verkehrsaufkommen ist mit 32 Fahrbewegungen in der Spitzenstunde ausgesprochen gering.
- Der Ausbauquerschnitt der Straße entspricht mit 10,0 m Breite (Fahrbahn 6,0 m, beidseitig Gehweg mit jeweils 2 m) einer Sammelstraße. Nach den einschlägigen Regelwerken der Verkehrsplanung (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAST 06) hat diese Straße eine Kapazität von 400 bis 800 Kfz/h. Aus dem Vergleich des tatsächlichen Verkehrsaufkommens und der möglichen Kapazität der Straße wird ersichtlich, dass keinerlei Verkehrsprobleme bestehen und auch bei einer möglichen (geringfügigen) Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht entstehen können.
- Im öffentlichen Straßenraum befinden sich keine Parkverbotsbereiche, wodurch das Parken von Kraftfahrzeugen in den Fahrbahnrandbereichen möglich ist. Aufgrund des Querschnitts der Straße und der geringen Verkehrsbelastung ergeben sich hieraus keinerlei Probleme.
- Das mit dem Hospiz verbundene Verkehrsaufkommen ist ausgesprochen gering. Im vierstündigen Beobachtungszeitraum konnten lediglich 9 von insgesamt 96 Fahrbewegungen dem Hospiz zugeordnet werden.

Insgesamt ist somit festzustellen, dass die seitens der Einwanderin dargelegte Unzumutbarkeit der Einrichtung durch Zu- und Abfahrtsverkehre nicht erkennbar ist. Das ermittelte Verkehrsaufkommen entspricht dem einer Anliegerstraße, so dass ruhige Wohnverhältnisse gegeben sind. Es kann auch realistischer Weise nicht unterstellt werden, dass die geringfügige Erhöhung um 2 Hospizplätze zu einer gänzlich

	<p>anderen Einschätzung der Verkehrssituation in Bezug auf die An- und Abfahrtsverkehre kommt. Weder in der Bestandssituation noch bei Umsetzung der Planung ist daher ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme erkennbar. Durch Zu- und Abfahrtsverkehre gehen keine Belästigungen oder Störungen aus, die für die Umgebung unzumutbar wären.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>d) Gebietscharakter</p> <p>Die Umsetzung des offensichtlich geplanten Vorhabens verstößt gegen den Gebietscharakter des konkreten reinen Wohngebietes. In der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist geklärt, dass sich die Eigenart eines Baugebietes und damit ein Widerspruch hierzu im Sinne von § 15 BauNVO aus der konkreten Struktur des zu beurteilenden Baugebietes ergeben kann. Ist ein Baugebiet durch eine großzügige Einfamilienhausbebauung geprägt, verstößt die Zulassung von Mehrfamilienhäusern gegen die Grundzüge der Planung und stellt sich als Verstoß gegen § 15 BauNVO dar.</p> <p><i>OVG Hamburg, Beschl. v. 05.06.2009-2 Bs 26/09- (juris).</i></p> <p>Nichts anderes gilt für die Zulassung einer wohngebietsfremden Pflegeeinrichtung wie ein Hospiz in mitten eines reinen Wohngebietes, das ausschließlich durch großzügige Einfamilienhausbebauung geprägt wird. Auch deshalb ist der Gebietsgewährleistungsanspruch unserer Mandantin verletzt.</p> <p>Im Hinblick auf die Gebietsunverträglichkeit ist zusätzlich auf die Dimensionierung des Vorhabens zu verweisen. Wir überlassen hierzu anliegend eine Visualisierung. Durch die geplante Erstreckung des Baukörpers bis direkt an den Alten-Dortmunder-Weg entsteht ein krasser Widerspruch zu der bisherigen straßenseitigen Gebäudeflucht im fraglichen Wohngebiet. Es wird erkennbar ein Vorhaben ermöglicht, das kein Vorbild in der näheren Umgebung hat. Es fällt vollständig aus dem Rahmen. Dies gilt auch aufgrund der möglichen Gebäudetiefe, die weit über demjenigen liegt, was bei einem Einfamilienhaus zu erwarten ist oder überhaupt Sinn macht. Ein weiteres Mal zeigt sich, dass das Hospiz mit acht Plätzen auch aufgrund des damit einhergehenden Raumbedarfes und der hieraus resultierenden Gebäudestruktur nicht mit der Eigenart des fraglichen Gebietes vereinbar ist.</p> <p>Das Grundstück unserer Mandantin wird deshalb durch die Umsetzung des Bebauungsplanes eine erhebliche Wertminderung erleiden. Diese ist nicht hinzunehmen, da die Bauleitplanung rechtswidrig ist.</p>	<p>Wie bereits oben ausgeführt, verstößt die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen den Gebietscharakter. Die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke als auch die Zulässigkeit von Wohngebäuden, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sind gem. § 3 BauNVO in reinen Wohngebieten geregelt.</p> <p>Der Hinweis auf die Mehrfamilienhausbebauung und der zitierte Beschluss des OVG Hamburg gehen an der konkreten Situation des Plangebiets und seiner Umgebung vorbei. Mit der Planung wird nicht die Zulässigkeit eines Mehrfamilienhauses begründet, sondern die Zulässigkeit einer Anlage für soziale Zwecke. Hierbei handelt es sich keineswegs um eine wohngebietsfremde Pflegeeinrichtung. In der bereits oben zitierten einschlägigen Kommentierung zu § 3 BauNVO wird hierzu ausgeführt: „Es können also auch Anlagen in reinen Wohngebieten untergebracht werden, die ohne direkten Bezug zu dem Gebiet in allgemeiner Weise öffentlichen Interessen dienen. Hierzu gehören vielfältige Erscheinungsformen sozialer Einrichtungen.“ Die Hospiznutzung dient zweifelsohne in allgemeiner Weise öffentlichen Interessen.</p> <p>Es ist zutreffend, dass mit der Planänderung eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche angestrebt wird. Dies ist wesentlicher Änderungsanlass, um die notwendigen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen planungsrechtlich zu sichern. Damit werden jedoch keineswegs die Dimensionen in Bezug auf die Umgebungsbebauung „gesprengt“. Trotz der rückwärtigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 6 m gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation, verbleibt eine großzügige Gartenfläche von über 500 m². Wie bereits oben dargelegt, wird auch mit einer maximal ausnutzbaren Grundflächenzahl von 0,31 das zulässige Maß von 0,4 deutlich unterschritten.</p> <p>Auch die vordere straßenseitige überbaubare Fläche wird erweitert. Wie bereits oben dargelegt, wird mit der Erweiterung der straßenseitigen überbaubaren Fläche in östliche Richtung keineswegs das gegebene städtebauliche Erscheinungsbild in gravierendem Maße verändert. Die straßenseitige Baugrenze hält einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ein, welches ein in Wohngebieten mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung übliches Maß darstellt. Die nordwestliche Eckkante der überbaubaren Grundstücksfläche zum Nachbargrundstück der Einwenderin tritt von der Straßenbegrenzungslinie um ca. 7 m zurück, so dass die sägezahnartige Staffelung der Gebäude entlang der Straße auch weiterhin gegeben ist. Es ist nicht</p>

	<p>erkennbar, dass mit der straßenseitigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche das städtebauliche Erscheinungsbild negativ in dem Sinne verändert wird, dass ein als Fremdkörper wirkendes Gebäude entstehen könnte. Ebenso ist nicht erkennbar, dass mit der Erweiterung des Baufeldes die nachbarschaftlichen Belange beeinträchtigt würden.</p> <p>Die Zulässigkeit eines Hospizes als Anlage für soziale Zwecke entspricht den vom Ordnungsgeber intendierten Gebietscharakter eines reinen Wohngebiets. Die Hospiznutzung kann somit auch keine bodenordnungsrechtlich relevanten Spannungen auslösen, die die privaten Belange der Nachbarschaft (hier Werterhalt der Immobilie) in unzumutbarer Weise beeinträchtigen könnte.</p> <p>Unabhängig hiervon hat der Plangeber alle in § 1 BauGB aufgeführten Belange zu beachten, abzuwägen und in die Planung einzustellen. Ein Privileg zur Erhaltung oder Schaffung bestimmter Grundstückswerte privater Grundstückseigentümer besteht nicht und würde auch dem Abwägungsgrundsatz gem. § 1 Abs. 7 BauGB widersprechen (<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen</i>).</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>e) Ergebnis</p> <p>Es ist daher festzuhalten, dass die Stadt Schwerte die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht in wirksamer Form als Satzung beschließen kann. Wir werden unserer Mandantin im Falle eines dennoch erfolgten Satzungsbeschlusses dazu raten müssen, den Bebauungsplan und etwaige auf seiner Basis erteilten Baugenehmigungen einer gerichtlichen Überprüfung unterziehen zu lassen.</p>	<p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>4. Einwender B und Einwender C, Schreiben vom 07.04.2016</p>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zunächst möchten wir uns für die Einladung zur Informationsveranstaltung zum Umbauprojekt des Schwerter Hospizes, Alter Dortmunder Weg 89 in Schwerte bedanken. Gerne fassen wir die von uns vorgebrachten und mit Ihnen erörterten Themen nochmals zusammen:</p>	
<p>a)</p> <p>Der Grund zur zwingend notwendigen Erweiterung des Hospizes aus im Wesentlichen wirtschaftlichen Gründen auf "Drängen der Kostenträger auf eine höhere Wirtschaftlichkeit" rechtfertigt aus unserer Sicht in keiner Weise den massiven Eingriff in bestehende Wohnstrukturen und die Schaffung eines "Sons-tigen Sondergebietes Hospiz" inmitten eines reinen Wohngebietes.</p> <p>Die beiden weiteren genannten Gründe der Betreiber können mit bedeutend kleinerem Aufwand durchgeführt werden (Liegendfahrstuhl) bzw. die Verpflichtung zur Nasszelle gilt - wie auch eingeräumt wurde - nur für Neuanträge zur Betreibung</p>	<p>Der Plangeber hat bei der Planaufstellung alle relevanten Belange zu würdigen. Hierzu zählen keinesfalls ausschließlich die wirtschaftlichen Aspekte des Projektträgers. Vielmehr haben in der Abwägung der verschiedenen Belange auch die nachbarschaftlichen Belange ausreichend Berücksichtigung zu finden. Wie oben bereits ausführlich dargelegt, wird seitens des Plangebers die grundsätzliche Vereinbarkeit der Hospiznutzung als Anlage für soziale Zwecke mit der benachbarten Wohnnutzung gesehen. Ein „massiver Eingriff in bestehende Wohnstrukturen“ ist mit der Hospiznutzung nicht verbunden.</p>

<p>eines Hospiz.</p> <p>Die von Ihnen und den Vertretern des Hospiz vorgebrachte Begründung, dies sei eine Einrichtung "in Schwerte für Schwerter" konnte von Ihnen in keiner Weise unterlegt werden. Auf Nachfrage war niemand willens, den Anteil der Schwerter Bürger(Innen) an den von Ihnen genannten 1.000 Patienten in den letzten mehr als 15 Jahren zu nennen. Ich halte den Anteil für so niedrig, dass die Aussage seitens des Hospiz bei weitem übertrieben und nicht seriös ist.</p> <p>Bei 1.000 Patienten innerhalb von ca. 15 Jahren ist das Hospiz von einer Vollaustattung ebenfalls weit entfernt. Ich sehe beim besten Willen nicht die Notwendigkeit einer Erhöhung der Kapazitäten von im Augenblick fünf auf acht Plätze. Wie soll dies eine Verbesserung der angeblich notwendigen Optimierung der wirtschaftlichen Situation bei erheblichen Investitionskosten bewirken?</p> <p>Vor diesem Hintergrund stellen wir uns die Frage, wann und wie die vom Träger erzwungene Wirtschaftlichkeit ein Ende findet. Wie soll sichergestellt werden, dass wir in einigen Jahren nicht eine weitere Erhöhung der Kapazitäten dieser "Sozialen Einrichtung für Schwerter Bürger(innen)" aus wirtschaftlicher Sicht akzeptieren müssen?</p>	<p>Es ist zutreffend, dass in der Planfassung für den Vorentwurf zunächst eine Sondergebietsfestsetzung enthalten war. Da ein Hospiz als Anlage für soziale Zwecke gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig ist, wurde im weiteren Planverfahren (Planfassung für die Offenlage) auf die Sondergebietsfestsetzung verzichtet. Die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 wird somit unverändert in den Änderungsplan übernommen. Ergänzend wird für den Änderungsbereich des reinen Wohngebiets festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen sonstigen Anlagen für soziale Zwecke auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO allgemein zulässig sind.</p> <p>Das städtebauliche Bedürfnis der Sicherung und angemessenen Entwicklung des Hospizes ergibt sich schon aus der allgemeinen demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Bereits die quantitative Zunahme alter Menschen in unserer Gesellschaft begründet die Notwendigkeit von Hospizeinrichtungen. Da in Schwerte lediglich dieses Hospiz vorhanden ist, ist der lokale Bezug dieser Einrichtung augenscheinlich. Dass der Begriff „lokal“ hier nicht unbedingt mit den amtlichen Stadtgrenzen übereinstimmen mag, versteht sich von selbst. Ein um Aufnahme in das Hospiz suchender Mensch wird nicht abgewiesen werden weil er kein Schwerter Bürger ist, sondern beispielsweise aus dem benachbarten Dortmund-Aplerbeck stammt.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>b)</p> <p>Die Erhöhung der Kapazitäten um 60% wird ebenfalls eine Erhöhung des Bewirtschaftungsverkehrs in gleichem Maße bedeuten. Insbesondere der Verkehr der z. Zt. elf Festangestellten sowie der dreißig freiwilligen Helfer wird deutlich zunehmen. Gleiches gilt für die Besucherzahlen. Eine Erhöhung der ohnehin deutlich zu geringen Parkplatzkapazität von zwei auf vier für deutlich mehr als zehn festangestellte Mitarbeiter wird dem in keiner Weise gerecht.</p>	<p>Mit den von den Einwendern genannten Zahlen der Beschäftigten und freiwilligen Helfer wird versucht, die Dimensionen des Hospizes als mit der Umgebungsnutzung nicht vereinbar darzustellen. Dies entspricht jedoch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt durch angestellte Fachkräfte sowie ehrenamtliche Helfer. In den Vormittagsstunden erfolgt dies durch drei Angestellte, in den Nachmittagsstunden durch zwei und im Nachtzeitraum durch eine angestellte Fachkraft. Unterstützt werden die Angestellten durch jeweils eine ehrenamtliche Person. Somit ist erkennbar, dass die Betreuung nicht durch ein „Großaufgebot“ an angestellten und ehrenamtlichen Kräften erfolgt, die bereits aufgrund ihrer Anzahl „Unruhe“ in das Wohngebiet tragen könnten</p> <p><i>Zur Einschätzung der Verkehrssituation siehe Erwidernung zu 3 c) – Verkehrsabwicklung.</i></p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>

<p>c)</p> <p>Die Bebauung des Grundstücks mit einem Haus dieser Größe und der Verdoppelung der Vollstockwerke ist eine nicht akzeptable Beeinträchtigung für das Gesamtbild sowie für alle Nachbarn. Erschwerend kommt hinzu, dass einer Erhöhung auf faktisch 2,5 Stockwerke damit Tür und Tor geöffnet werden. Es kommt hinzu, dass Sie mit einem Anbau von fünf Metern im vorderen Teil des Grundstücks den Gesamteindruck der Straße und der Fluchten unnötig verschlechtern, nicht zu sprechen von dem inakzeptablen mauerartigen Zubau des Anblicks aus Küche und Wohnzimmer des Hauses Nr. 91. Ein Anbau im hinteren Teil des Grundstückes wäre deutlich schonender für das Gesamtbild und die Nachbarn.</p>	<p>Nach den Festsetzungen des Änderungsplanes sind zwei Vollgeschosse im bauordnungsrechtlichen Sinn zulässig. Die zulässige Höhe des Gebäudes wird jedoch auf die Bestandssituation durch Festsetzung der zulässigen First- und Traufhöhe begrenzt. Hier wird lediglich ein geringfügiger Spielraum bei baulichen Veränderungen eingeräumt, der sich aus den Anforderungen der EnEV ableitet. Die erforderliche Dämmung des Daches aus energetischen Gründen führt zwangsläufig zu einem höheren Dachaufbau. Die Bestandshöhe des Firstes von 187,52 m ü. NHN wird daher auf ein zulässiges Maß von 187,80 m ü. NHN erhöht. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass keine städtebaulich relevante Veränderung der Gebäudehöhe ermöglicht wird.</p> <p>Die straßenseitige Baugrenze hält einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ein, welches ein in Wohngebieten mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung übliches Maß darstellt. Die nordwestliche Eckkante der überbaubaren Grundstücksfläche zum Nachbargrundstück der Einwenderin tritt von der Straßenbegrenzungslinie um ca. 7 m zurück, so dass die sägezahnartige Staffelung der Gebäude entlang der Straße auch weiterhin gegeben ist. Es ist nicht erkennbar, dass mit der straßenseitigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche das städtebauliche Erscheinungsbild negativ in dem Sinne verändert wird, dass ein als Fremdkörper wirkendes Gebäude entstehen könnte. Ebenso ist nicht erkennbar, dass mit der Erweiterung des Baufeldes die nachbarschaftlichen Belange beeinträchtigt würden.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>d)</p> <p>Von Seiten der Stadt wurde deutlich gemacht, dass keine gesetzliche Verpflichtung besteht, die Bürger in dieser frühen Planungsphase zu informieren. Dazu möchten wir anmerken, dass - wenn es lobenswerterweise gemacht wird - dann auch alle Fragen nach bestem Wissen beantwortet werden sollten. Es ist offensichtlich, dass weder das einladende Hospiz, noch die anwesende Architektin und die zwei Vertreter der Stadt auf klare Fragen ausweichende Antworten gaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie viele Schwerter wurden in den letzten 15 Jahren vom Hospiz betreut? - Welche Länge hat das Gebäude nach dem Umbau? - Wie lang ist der Anbau zur Straße heraus? - Berechnung zur Wirtschaftlichkeit. <p>Wir glauben, dass Wissen und die Kompetenz anwesend waren, um diese Fragen zu Beantworten.</p> <p>Wir würden uns sehr freuen, wenn unsere Anregungen und Gedanken bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Aufgrund des sehr guten Marktes für Immobilien halten wir zudem eine Abwägung eines Verkaufs des Objektes - auch aufgrund der genannten "wirtschaftlichen Zwänge" - und Umzug an zahlreiche besser geeignete Gebiete innerhalb der Stadt Schwerte für notwendig.</p>	<p>Die maximal überbaubare Grundstücksfläche und damit die maximal mögliche Länge des Gebäudes sind im Bebauungsplan mit entsprechender Vermessung eindeutig festgesetzt.</p> <p>Berechnungen zur Wirtschaftlichkeit sind nicht Gegenstand städtebaulicher Überlegungen. Dies wäre nur dann von Relevanz, wenn bereits bei der Planaufstellung erkennbar wäre, dass die Umsetzung der Planung wegen offenkundiger Finanzierungsprobleme oder sonstiger Umstände zum Scheitern verurteilt ist. Hierfür gibt es keinerlei Anzeichen, da die Hospiz-Initiative Schwerte e.V. einen langjährigen Erfahrungshintergrund in der Finanzierung und Betreibung des Hospizes hat und bislang keinerlei Anhaltspunkte vorliegen, dass das geplante Vorhaben nicht umgesetzt werden könnte. Es ist auch nicht Aufgabe des Plangebers noch besteht hierfür ein Anlass, Investitionsvorhaben Dritter im Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit zu prüfen.</p> <p>Die Frage des Verkaufs und Umzugs „an zahlreiche besser geeignete Gebiete innerhalb der Stadt Schwerte“ ist nicht von Relevanz, da die bauliche Erweiterung des Hospizes ohne erkennbar unzumutbare Belästigungen oder Störungen i.S.d. § 15 BauNVO am Standort umgesetzt werden kann. Der vorhandene Standort gehört bereits zu den „besser geeigneten Gebieten der Stadt</p>

	<p>Schwerte“. Ein städtebauliches Erfordernis zur Standortverlagerung ist nicht erkennbar.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>5. Einwender C und Einwender D, Schreiben vom 25.08.2016</p>	
<p>Sehr geehrter Herr Menges,</p> <p>wir sind gegen die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Hohe Heide“ aus folgenden Gründen:</p>	
<p>a) Es ist nicht erforderlich die Hospiz-Platz zu erhöhen</p> <p>Seitens des Hospizes wurde erklärt, dass die Erweiterung von Hospizplätzen von 5 auf 8 notwendig sei, da es sonst keine Konzession mehr bekommen würde. Das stimmt so nicht, da ja bereits eine Konzession vorliegt. Die bevorstehende Eröffnung des „ambulanten Hospizes“ in der Bahnhofstr. 8, macht es für die Stadt Schwerte und seine Bürger unnötig, dass das Hospiz vergrößert wird.</p>	<p>Wie nebenstehend zutreffend ausgeführt, handelt es sich bei der Einrichtung Bahnhofstraße 8 um einen ambulanten Hospizdienst ohne stationäre Aufnahme von Hospizgästen. Die Anzahl der stationären Hospizplätze in Schwerte wird hierdurch nicht erhöht.</p> <p>Das städtebauliche Bedürfnis der Sicherung und angemessenen Entwicklung des Hospizes ergibt sich bereits aus der allgemeinen demographischen Entwicklung unserer Gesellschaft. Bereits die quantitative Zunahme alter Menschen in unserer Gesellschaft begründet die Notwendigkeit von Hospizeinrichtungen.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>b) Verkehr und Parkplätze</p> <p>Die bevorstehende Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 60% (errechnet aus der Erhöhung von 5 auf 8 Plätzen) zum Hospiz ist in einem reinen Wohngebiet nicht tragbar. Genauso wenig wie die geplanten Parkplätze, die an den Anforderungen nicht in ausreichender Menge geplant sind.</p>	<p><i>Zur Einschätzung der Verkehrssituation siehe Erwidern zu 3 c) – Verkehrsabwicklung.</i></p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>c) Größe und Ausrichtung des geplanten Hospizes</p> <p>Es erschließt sich uns nicht, dass für diesen Sonderbauungsplan eine Geschosshöhe von 2,5 vorgesehen ist. Alle anderen Häuser (wie auch das jetzige Hospiz) haben eine Geschosshöhe von 1,5. Eine mehr als Verdopplung zum ursprünglichen Haus macht deutlich, dass dieses Bauvorhaben nicht in die Nachbarschaft passt.</p>	<p>Nach den Festsetzungen des Änderungsplanes sind zwei Vollgeschosse im bauordnungsrechtlichen Sinn zulässig. Die zulässige Höhe des Gebäudes wird jedoch auf die Bestandssituation durch Festsetzung der zulässigen First- und Traufhöhe begrenzt. Hier wird lediglich ein geringfügiger Spielraum bei baulichen Veränderungen eingeräumt, der sich aus den Anforderungen der EnEV ableitet. Die erforderliche Dämmung des Daches aus energetischen Gründen führt zwangsläufig zu einem höheren Dachaufbau. Die Bestandshöhe des Firstes von 187,52 m ü. NHN wird daher auf ein zulässiges Maß von 187,80 m ü. NHN erhöht. Mit dieser Festsetzung ist ge-</p>

	<p>währleistet, dass keine städtebaulich relevante Veränderung der Gebäudehöhe ermöglicht wird.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>d) Straßenbild</p> <p>Das Straßenbild verändert sich enorm zum Nachteil. Dieses Wohngebiet zeichnet sich dadurch aus, dass alle Häuser wie auf eine Perlenkette gereiht ein ästhetisches Bild abgeben. So wie der Umbau geplant ist, sticht das massive Gebäude extrem hervor und verschandelt den Anblick der Straße. Es soll ca. 8m (!) Richtung Straße gebaut werden.</p>	<p>Die straßenseitige Baugrenze hält einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ein, welches ein in Wohngebieten mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung übliches Maß darstellt. Die nordwestliche Eckkante der überbaubaren Grundstücksfläche zum nördlich anschließenden Nachbargrundstück tritt von der Straßenbegrenzungslinie um ca. 7 m zurück, so dass die sägezahnartige Staffelung der Gebäude entlang der Straße auch weiterhin gegeben ist. Es ist nicht erkennbar, dass mit der straßenseitigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche das städtebauliche Erscheinungsbild negativ in dem Sinne verändert wird, dass ein als Fremdkörper wirkendes Gebäude entstehen könnte. Ebenso ist nicht erkennbar, dass mit der Erweiterung des Baufeldes die nachbarschaftlichen Belange beeinträchtigt würden.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>e)</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Stadt Schwerte die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 nicht beschließen kann. Falls es doch zu einem Beschluss der Satzung kommt, werden wir diesen gerichtlich überprüfen lassen.</p>	<p>Die neben stehenden Ausführungen der Einwender werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Kenntnisnahme.</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>6. Einwender B, Schreiben vom 19.06.2016</p>	
<p>Vielen Dank nochmals für die Zusendung der Unterlagen. Nach Durchsicht sehen wir uns in den von uns sowie den von der Anwaltskanzlei Kapellmann gemachten Ausführungen bestätigt.</p> <p>Die von uns gemachten und zur Verfügung gestellten Bilder belegen dies ebenfalls eindrucksvoll. Zusätzlich weisen wir auf folgende Tatsachen hin:</p>	
<p>a)</p> <p>Inkonsistenz der von der Hospizinitiative gemachten Angaben zu den zusätzlichen Betreuungszimmern: Es wird von einer Erweiterung von „fünf auf acht Betreuungszimmer“ gesprochen und geschrieben, laut Antrag werden vier weitere Betreuungszimmer geschaffen. Dieser Widerspruch wurde bereits bei der Veranstaltung im Naturfreundehaus bewusst nicht aufgelöst und wird im Antrag ebenfalls mehr oder weniger geschickt</p>	<p>Gegenwärtig verfügt das Hospiz über sechs Bewohnerzimmer. Die Hospizinitiative beabsichtigt die Schaffung von zwei zusätzlichen Zimmern, somit acht Bewohnerzimmer.</p>

<p>vertuscht. Eine Erweiterung auf mehr als acht Zimmer ist in einem Wohngebiet gesetzeswidrig (siehe Antrag auf Seite 7, Punkt 6.2).</p>	
<p>Die Erweiterung des Hauses in der Länge beträgt faktisch 17 Meter! Es ist ein Hauskubus von 12 Metern vorhanden und ein eingeschossiger Anbau von 6 Metern. Nun werden nach vorne acht Meter und nach hinten faktisch sechs Meter sowie drei weitere Meter für den Abgang der Stahltreppe angebaut. Aus unserer Sicht ist dies jenseits aller Zumutbarkeitsgrenzen.</p>	<p>Es ist zutreffend, dass mit der Planänderung eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche angestrebt wird. Dies ist wesentlicher Änderungsanlass, um die notwendigen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen planungsrechtlich zu sichern. Damit werden jedoch keineswegs die Dimensionen in Bezug auf die Umgebungsbebauung „gesprengt“. Trotz der rückwärtigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um ca. 6 m gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation, verbleibt eine großzügige Gartenfläche von über 500 m². Wie bereits oben dargelegt, wird auch mit einer maximal ausnutzbaren Grundflächenzahl von 0,31 das zulässige Maß von 0,4 deutlich unterschritten.</p> <p>Auch die vordere straßenseitige überbaubare Fläche wird erweitert. Wie bereits oben dargelegt, wird mit der Erweiterung der straßenseitigen überbaubaren Fläche in östliche Richtung keineswegs das gegebene städtebauliche Erscheinungsbild in gravierendem Maße verändert. Die straßenseitige Baugrenze hält einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ein, welches ein in Wohngebieten mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung übliches Maß darstellt. Die nordwestliche Ekkante der überbaubaren Grundstücksfläche zum Nachbargrundstück der Einwenderin tritt von der Straßenbegrenzungslinie um ca. 7 m zurück, so dass die sägezahnartige Staffelung der Gebäude entlang der Straße auch weiterhin gegeben ist. Es ist nicht erkennbar, dass mit der straßenseitigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche das städtebauliche Erscheinungsbild negativ in dem Sinne verändert wird, dass ein als Fremdkörper wirkendes Gebäude entstehen könnte. Ebenso ist nicht erkennbar, dass mit der Erweiterung des Baufeldes die nachbarschaftlichen Belange beeinträchtigt würden.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>b) Die Stellplätze sind rein architektonisch nicht nachvollziehbar, unrealistisch geplant, in ihrer Anzahl zu gering für die Größe des Hauses. Zudem wird ein aus unserer Sicht schützenswerter Baum zum Opfer fallen.</p>	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen sind direkt vom alten Dortmunder Hellweg in Senkrechtaufstellung anfahrbar und befinden sich vor oder neben dem Gebäude. Es ist nicht erkennbar, was an dieser Planung unrealistisch sein könnte.</p> <p>Die erforderliche Anzahl der auf dem Grundstück unterzubringenden Stellplätze wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die Genehmigungsbehörde festgelegt.</p> <p>Bei dem angesprochenen Baum handelt es sich um eine Magnolie. Sollte diese unter die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte fallen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen nach en Regelungen der Baumschutzsatzung vorzunehmen. Aufgrund der Größe des Grundstücks kann dies</p>

	<p>problemlos bewerkstelligt werden.</p> <p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
<p>c)</p> <p>Die zusätzliche Verdichtung des Bodens muss aus unserer Sicht ebenfalls hinterfragt und eingehend geprüft werden, dies insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Unwetterentwicklungen.</p>	<p>Wie bereits oben dargelegt, bleibt die überbaubare Grundstücksfläche und damit der Versiegelungsgrad des Grundstücks mit einer Grundflächenzahl von 0,31 deutlich unterhalb des in reinen Wohngebieten zulässigen Maßes von 0,4. Eine übermäßige Bodenversiegelung ist somit ausgeschlossen. Unabhängig hiervon besteht für Grundstückseigentümer die Verpflichtung, den Überflutungsschutz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und Nachbargrundstücke (bei Hanglage insbesondere gegenüber dem Unterlieger) bei Starkregenereignissen vor Schäden zu bewahren.</p>
<p>d)</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Einwände gegen ein Hospiz haben, die Vergrößerung ist in dieser Form allerdings nicht zumutbar und könnte mit einem Anbau im Gartenbereich in verkleinerter Form die Anforderungen für eine Stadt wie Schwerte mehr als erfüllen.</p>	<p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange während der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauG

Inhalt der Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
1. Kreis Unna, Schreiben vom 25.08.2016	
<p>Nach Auswertung Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass die vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz zu beachten (wie bei der Fällung von Bäumen sowie bei Sanierung/Abriss/Erweiterung von Gebäuden/Gebäudeteilen) sind.</p>	<p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>
2. Stadtentwässerung, Schreiben vom 25.08.2016	
<p>Seitens der Stadtentwässerung Schwerte bestehen keine Bedenken bzgl. der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Hohe Heide“.</p> <p>Folgender Hinweis: Für die Anlage der Stellplätze im Südosten des Grundstückes muss der Bordstein und der Gehweg entsprechend abgesenkt werden. Die Kosten muss der Vorhabenträger übernehmen.</p>	<p>BESCHLUSSEMPFEHLUNG AN DEN RAT:</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Einstimmig beschlossen Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>

Einwände aus der Bürgerinformationsveranstaltung vom 05.04.2016

Einwände aus der Bürgerinformationsveranstaltung vom 05.04.2016

<p>Es wird von Einwender B und C kritisiert, dass die dargestellten Pläne nicht vermaßt sind und auch auf Nachfrage bei der Architektin keine Aussagen dazu getroffen werden können, wie lang das zukünftige Hospizgebäude in Zukunft sein wird.</p>	<p>In der Planfassung des Bebauungsplanes für die Offenlage ist eine Bemaßung der überbaubaren Fläche vorgenommen worden.</p>
<p>Zudem wird die Stellplatzsituation hinterfragt. Nach Meinung von Einwender B (betroffener Anlieger) kommt es schon jetzt zu vermehrtem Parksuchverkehr in der Straße, sodass bei einer Erweiterung des Hospizes von derzeit 5 auf zukünftig 8 Plätze auch von weiterem Verkehr auszugehen ist (Mitarbeiter, Besucher).</p>	<p>Mit der Erweiterung des Hospizes wird auch die Anzahl der Stellplätze von derzeit 2 auf zukünftig 4 erhöht. Zudem wird von den anderen anwesenden Bürgerinnen und Bürgern bestätigt, dass es kein Problem im Bereich des ruhenden Kfz-Verkehrs gibt. Darüber hinaus wird auch im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Stellplatznachweis gefordert, indem Betriebszeiten, Mitarbeiterzahl und Besucherzahl berücksichtigt werden.</p>
<p>Einwender B kritisiert, warum der neue Anbau des Treppenhauses ca. 5 m nach vorne hinausragen muss. Dies führt seiner Meinung nach zu einem zu geringen Abstand zwischen Gebäude und Straßenraum.</p>	<p>Der Umbau des Hospizes fügt sich in die Umgebungsbebauung ein, weil zwei wesentliche Kriterien, nämlich die GFZ und die GRZ des alten Bebauungsplanes aufgegriffen werden. Damit wird sowohl der Versiegelungsgrad, als auch das Verhältnis der Geschossfläche zum bestehenden Grundstück eingehalten (GRZ 0,4 / GFU 0,5). Somit wird auch durch den neuen Bebauungsplan eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung des städtebaulichen Anspruchs eines grün geprägten Wohnquartiers gewährleistet. Zudem wird die Höhe des Gebäudes nicht verändert. Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von I auf II erfolgt aus bauordnungsrechtlichen Überlegungen, da mit dem Ausbau des Dachgeschosses (u.a. neue Fenster und Gauben) das Dachgeschoss bauordnungsrechtlich zukünftig als Vollgeschoss einzuordnen ist.</p> <p>Mit der Erweiterung der straßenseitigen überbaubaren Fläche in östliche Richtung wird keineswegs das gegebene städtebauliche Erscheinungsbild in gravierendem Maße verändert. Die straßenseitige Baugrenze hält einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ein, welches ein in Wohngebieten mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung übliches Maß darstellt. Die nordwestliche Eckkante der überbaubaren Grundstücksfläche zum Nachbargrundstück des Einwenders tritt von der Straßenbegrenzungslinie um ca. 7 m zurück, so dass die sägezahnartige Staffelung der Gebäude entlang der Straße auch weiterhin gegeben ist. Es ist nicht erkennbar, dass mit der straßenseitigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche das städtebauliche Erscheinungsbild negativ in dem Sinne verändert wird, dass ein als Fremdkörper wirkendes Gebäude entstehen könnte. Ebenso ist nicht erkennbar, dass mit der Erweiterung des Baufeldes die nachbarschaftlichen Belange beeinträchtigt würden.</p>
<p>Außerdem kritisiert Einwender B, dass das Wohngefühl des Grundstücks Alter Dortmunder Weg 91 nach dem Umbau ein komplett anderes sei. Insbesondere die uneingeschränkte Sicht aus dem Wohnzimmerfenster sei nicht mehr möglich. Das Hospiz passt seiner Meinung nach nicht in das Wohngebiet und stört den Charakter.</p>	<p>Der Gebietscharakter bleibt auch durch eine Erweiterung des Hospizes gewahrt. Nachbarliche Abwehrrechte werden nicht begründet.</p>

Abschließend lässt der Ausschussvorsitzende über die Beschlussvorschläge abstimmen.

Beschlussempfehlung an den Rat:

a) Beschlüsse zu den Anregungen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:

Zu den im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen öffentlichen und privaten Stellungnahmen zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Hohe Heide“ werden die in Anlage 3 aufgeführten Beschlüsse gefasst.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimme/n: 16 Nein-Stimme/n: 0 Enthaltung/en: 0

Beschlussempfehlung an den Rat:

b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Hohe Heide“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 1).

Die Begründung (Anlage 2) ist der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Hohe Heide“ beigefügt.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimme/n: 16 Nein-Stimme/n: 0 Enthaltung/en: 0

6. Vorstellung des Planungsentwurfs zur B 236 in der OD Schwerte

Herr Kaminski stellt, stellvertretend für StraßenNRW, den um die Anregungen und Wünsche ergänzten neu erarbeiteten Planungsentwurf vor.

Tangiert durch die Maßnahme sei dabei der ca. 1,7 km lange Abschnitt der „B236“ – vom Knotenpunkt Einmündung „Bethunestraße (B236) / Ostenstraße / Schützenstraße (L673)“ bis hin zum Knotenpunkt „Talweg“. Er informiert darüber, dass dieser Abschnitt an das geplante Abschnittsausbaue der „B236n“ anschließe und der Ausbau grundsätzlich innerhalb der bestehenden Grenzen erfolge. Herr Kaminski betont, dass die „B236“ in Ihrer Straßenfunktion der Aufnahme überregionaler Verkehre diene und somit einen wichtigen Verbindungsweg im klassifizierten Straßennetz darstelle.

Im Anschluss an die Vorstellung des heutigen IST-Zustandes, präsentiert Herr Kaminski die Ziele, die beim Ausbau der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße anvisiert werden. Dabei werde vorrangig die Verbesserung des Verkehrsflusses, insbesondere durch Fahrstreifenerweiterungen in Teilabschnitten, die Errichtung eines Radweges sowie die Optimierung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte als auch durch die Erneuerung der sog. „Rechteckbrücke“ der Deutschen Bahn zugunsten der Rechtsabbieger in die „Karl-Gerharts-Straße“, angestrebt.

Die Kosten der Ausbaumaßnahme betragen insgesamt ca. 10,8 Mio€, an denen sich die Stadt Schwerte nach derzeitigem Stand mit ca. 1,06 Mio€ beteiligen müsse.

Nachfolgend erläutert Herr Kaminski eingehend die Ausbauplanung und stellt die expliziten Veränderungen anhand der als Anlage 1 zur Niederschrift beigefügten Präsentation dar.

Er führt weiterhin aus, dass im nächsten Schritt das Planfeststellungsverfahren, ebenfalls unter Einbindung der Stadt Schwerte, vorbereitet werde. Er stellt insgesamt in Aussicht, dass das Planfeststellungsverfahren Ende 2018 abgeschlossen sein sollte; der Prognosehorizont der vollständigen Maßnahme im Jahre 2025 liege. Auf Nachfrage berichtet Herr Kaminski, dass die Deutsche Bahn planungsbegleitend bereits in das Verfahren miteingebunden werde, diese jedoch erst im Anschluss an den Baubeschluss und immer mit einem Vorlauf von 3 Jahren tätig werde.

Auf die Forderung des Herrn Keuthen, im weiteren Verlauf einen verbindlichen Zeitplan aufzustellen, gibt Herr Kaminski zu bedenken, dass StraßenNRW lediglich auf die Einhaltung der jeweiligen Verfahrensschritte, jedoch nicht auf die Umsetzung durch die beauftragten Firmen, Einfluss nehmen könne. Er gebe an dieser Stelle seitens StraßenNRW eine verbindliche Zusage der fristgerechten Umsetzung ab.

Im weiteren Verlauf weist Herr Heinz-Fischer auf die derzeitige Engstelle und die sich daraus für den Fuß- und Radfahrverkehr ergebende Gefährdung an der Querung Einmündung „Karl-Gerharts-Straße“ hin. Er erläutert eingehend, dass dies ganz unkompliziert durch eine veränderte Planung der Querung, insbesondere durch das Versetzen der aus der „Karl-Gerharts-Straße“ kommenden Rechtsabbiegespur um eine Fahrzeuglänge, gewährleistet werden könne. Dies würde darüber hinaus zu einer besseren Trassenführung für den Fuß- und Radverkehr in die Innenstadt führen.

Auf Anregung des Herrn Haggene, seitens der SPD-Fraktion, diesen Vorschlag bereits jetzt schon miteinzuarbeiten, gibt Herr Kaminski zu bedenken, dass dies zum jetzigen Zeitpunkt das Verfahren (Planfeststellungsverfahren) unnötig verzögere, und merkt perspektivisch an, die Anregungen und Einwendungen stattdessen lieber im künftigen Verfahren vorzubringen. Herr Kaminski räumt die Bedenken des Herrn Haggene, dass das Verfahren hierdurch eine Verzögerung erfahren könnte, letztlich aus, indem er mitteilt, dass im weiteren Verfahren ein Erörterungstermin anberaumt werde, bei dem explizit die gemachten Bedenken, bereits durch StraßenNRW vorgeprüft, behandelt werden würden.

Nach eingehender Diskussion besteht der Konsens darüber, das Verfahren bzw. den derzeitigen grundsätzlichen Planungsentwurf nun wie vorgeschlagen voranzubringen sowie erst im dafür vorgesehenen Schritt die jeweiligen Einwendungen bzw. Anregungen einzubringen und als optimiertere Planung weiterentwickeln zu lassen.

7. Kommunales Handlungskonzept Wohnen **Vorlage: IX/0499**

Frau Steltner, Vertreterin der InWIS GmbH, führt zunächst in die Historie des „Handlungskonzept Wohnen“ ein und stellt im Weiteren die IST-Situation sowie die zukünftigen Wohnungsbedarfe in Schwerte anhand der als Anlage 2 zur Niederschrift beigefügten Präsentation dar.

In der anschließenden Diskussion wird das erarbeitete Konzept grundsätzlich von allen Fraktionen sehr positiv bewertet. Es wird festgehalten, dass es sich dabei um ein umfangreiches, differenziertes Konzept für Schwerte handle, welches es in dieser Form bislang noch nie gegeben habe.

Herr Mork stellt fest, dass das erarbeitete Konzept eine gute Grundlage darstelle, um in der Bauleitplanung aufgrund der detaillierten Analyse entsprechend zu handeln, da nun bekannt sei, wo die entsprechenden Bedarfe in Schwerte liegen.

In Ergänzung hierzu berichtet Herr Mork über die positiven Rückmeldungen der Partner auf dem Schwerter Wohnungsmarkt, die den herausgearbeiteten Bedarf bereits erkannt und entsprechend reagiert haben.

Herr Haggenev merkt an, dass die Stadtverwaltung durch die kürzlich gegründete Immobilienentwicklungsgesellschaft künftig den Vorteil besitze, direkt eigenständig und bedarfsorientiert agieren bzw. reagieren zu können.

Herr Wendt-Kleinberg bittet ergänzend darum, auch hierbei den Fokus auf den in der vorhergegangenen Diskussion zu priorisierenden „sozialen Wohnungsbau“ zu legen.

Auf Anfrage des Herrn Rehage stellt Herr Mork noch einmal klar, dass es sich bei dem Handlungskonzept nicht um ein feststehendes Konzept, sondern um Handlungsmaxime handele, wodurch Politik und Verwaltung nicht festgelegt, sondern weiterhin hinsichtlich der Bauleitplanung frei in ihren Entscheidungen sei.

Nach umfassender Diskussion lässt der Ausschussvorsitzende über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschlussempfehlung an den Rat:

1. Das Kommunale Handlungskonzept Wohnen wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist als Abwägungsgrundlage und Handlungsleitfaden bei zukünftigen Entscheidungen zu berücksichtigen. Den aus der Analyse abgeleiteten Zielen und Handlungsfeldern für den Schwerter Wohnungsmarkt wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Arbeiten auf Grundlage des Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen unter Beteiligung wesentlicher Akteure fortzuführen.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimme/n: 16 Nein-Stimme/n: 0 Enthaltung/en: 0

8. Bericht der SEG zum Investitionsprogramm Straßenbau 2016/2017 Vorlage: IX/0507

Auf Vorschlag des Ausschussvorsitzenden wird die selbsterklärende detaillierte Beschlussvorlage zum Investitionsprogramm Straßenbau 2016/2017 nicht gesondert in der heutigen Ausschusssitzung präsentiert.

Nach eingehender Beantwortung einzelner Rückfragen durch den anwesenden Mitarbeiter der hierfür zuständigen Stadtentwässerungsgesellschaft (SEG), Herr Borchert, wird die Informationsvorlage zur Kenntnis genommen.

9. Radstation Schwerte Bahnhof - Betrieb im Jahr 2017
Vorlage: IX/0506

Herr Klumpp, Vertreter der DasDies Service GmbH, präsentiert zunächst anhand der als Anlage 3 zur Niederschrift beigefügten Präsentation die Historie sowie IST-Situation der Radstation am Bahnhof in Schwerte.

Im Folgenden berichtet er über die Neuerungen als auch beispielhaft über geplante Maßnahmen, wie die Gepäckfächereinrichtung oder die Chipnutzung der Radstation in Schwerte.

Frau Born merkt an, dass die Radstation in Schwerte künftig mehr Werbung für sich machen solle; insbesondere zum derzeit anstehenden 25-jährigen Jubiläum.

Außerdem schlägt Frau Born vor, künftig mehrmals im Jahr einen „Tag der offenen Tür“ zu veranstalten, um die Präsenz in der Öffentlichkeit zu steigern und mit vielfältigen Angeboten das Interesse unterschiedlicher Gruppierungen in der Bürgerschaft zu wecken. Sie verweist dabei auf die positive Resonanz die die Ausleihe der Rikschas in der Vergangenheit mit sich gebracht habe.

Herr Rose, Vertreter der DasDies Service GmbH, bekräftigt die Aussage der Frau Born und berichtet ergänzend hierzu, dass die GmbH in diesem Jahr bereits eine Marketingfirma zur Unterstützung beauftragt habe.

Herr Kordt merkt an, dass Herr Mork in diesem Zusammenhang ebenfalls eine verwaltungsseitige Unterstützung zusichere.

Im Anschluss daran lässt der Ausschussvorsitzende über den Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschluss:

1. Der AISU nimmt den Bericht zur Radstation im Schwerter Bahnhof zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die als Anlage beigefügte Vereinbarung über den Betrieb und die Finanzierung der Radstation Schwerte Bf. zwischen der Stadt Schwerte, dem Kreis Unna und der DasDies Service GmbH (Geschäftsbereich Radstationen) für das Jahr 2017 abzuschließen.
3. Die Stadt Schwerte übernimmt für das Jahr 2017 einen Betriebskostenzuschuss für die Radstation Schwerte in Höhe von maximal 10.000,00 EUR. Der Sperrvermerk im Haushalt 2017 beim Produktsachkonto 012.001.001 - 5317000 wird aufgehoben. Voraussetzung für den städtischen Zuschuss ist die Übernahme des restlichen Defizits durch den Kreis Unna oder DasDies Service GmbH.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimme/n: 16 Nein-Stimme/n: 0 Enthaltung/en: 0

10. Projektübersicht Klimaschutz

Einleitend stellt die Klimaschutzmanagerin der Stadt Schwerte, Frau Böckenbrink, die Ausgangslage dar und verweist zunächst auf das im Jahr 2013 verabschiedete Integrierte Kommunale Klimaschutzkonzept (IKK). Dieses beinhaltet einen Maßnahmenkatalog von 44 priorisierten Maßnahmen; darunter 24 Maßnahmen zu deren Umsetzung die Stadt Schwerte innerhalb eines 3-Jahreszeitraumes aufgefordert worden sei. Realisiert werde dies durch eine über 3 Jahre seitens des Bundes fast vollständig geförderte Vollzeitstelle, die seit Juli 2015 durch sie in Persona besetzt sei und um weitere 2 Jahre verlängert werden könne.

Im Folgenden berichtet Frau Böckenbrink eingehend anhand der als Anlage 4 zur Niederschrift beigelegten Präsentation über den Stand der Umsetzung der 24 betroffenen Projekte.

11. Jährliche Bilanzierung des Flächenverbrauchs in Schwerte (2014 bis 2015) Vorlage: IX/0497

Herr Weber weist auf die turnusmäßige Berichterstattung hin und erläutert anschließend ausführlich die Vorlage.

Der Ausschuss nimmt die Informationsvorlage zur Kenntnis.

12. Straßenbenennung in Schwerte-Wandhofen, Neubaugebiet "Holzstraße" Vorlage: IX/0501

Die Fachdienstleiterin Stadtplanung und Bauen, Frau Schulte, führt einleitend in die Thematik ein.

Im Anschluss daran lässt der Ausschussvorsitzende darüber abstimmen.

Beschluss:

Die neue Gemeindestraße zur Erschließung des Neubaugebiets „Holzstraße“ im Stadtteil Wandhofen (Bebauungsplan Nr. 177) – ausgehend von der Holzstraße – soll zukünftig folgende Straßenbezeichnung erhalten: „Schlossweg“.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimme/n: 15 Nein-Stimme/n: 0 Enthaltung/en: 1

**13. 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte -Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen-
- Zurücknahme des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB -
Vorlage: IX/0500**

Herr Weber führt einleitend in die Thematik ein.

Er stellt fest, dass es in Schwerte für den Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Erforderlichkeit mehr gebe, und dass auch künftige Vorhaben weiterhin privilegiert seien. Ferner merkt Herr Weber an, dass die Windenergie durch die heutige Beschlussfassung nicht verboten werde; vielmehr wolle man die Windenergie künftig nicht mehr steuernd konzentrieren.

Im weiteren Verlauf beantragt Herr Keuthen seitens der WfS-Fraktion „den Beschluss zu vertragen bis der neue Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) Rechtskraft erlangt hat“.

Nach kontroverser Diskussion lässt der Ausschussvorsitzende zunächst über diesen Antrag wie folgt abstimmen:

WfS-Antrag mehrheitlich abgelehnt

Ja-Stimme/n: 2 Nein-Stimme/n: 14 Enthaltung/en: 0

Im Anschluss daran lässt er über den ursprünglichen Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschluss:

Der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte „Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird zurückgenommen.

Mehrheitlich beschlossen

Ja-Stimme/n: 15 Nein-Stimme/n: 1 Enthaltung/en: 0

**14. Behindertenparkplätze
- Antrag der CDU-Fraktion vom 02.11.2016 -
Vorlage: IX/0491/1**

Herr Dieckmann erläutert eingehend den seitens der CDU-Fraktion gestellten Antrag vom 02.11.2016 die Situation der Behindertenparkplätze in Teilbereichen des Stadtzentrums betreffend.

Im Anschluss daran begrüßt Herr Lehmann-Hangebrock grundsätzlich den Antrag, stellt jedoch seitens der SPD-Fraktion den Antrag, den Beschlussvorschlag dahingehend abzuändern, dass die Passage „...und an der Kampfstraße...“ gestrichen werde solle. Nach Zustimmung der antragsstellenden CDU-Fraktion lässt der Ausschussvorsitzenden über den geänderten Beschlussvorschlag wie folgt abstimmen:

Beschluss:

1. Die Verwaltung möge prüfen, ob eine Ausweisung von zusätzlichen Behindertenparkplätzen an der Brückstraße bzw. in Marktnähe möglich ist und dies mit den entsprechenden Bewilligungsbehörden abstimmen. Dabei soll in die Prüfung ebenfalls einbezogen werden, inwieweit die Möglichkeit besteht im Gegenzug gegebenenfalls Behindertenparkplätze im Reiche des Wassers in regulären Parkraum umzuwandeln.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die bestehenden Standorte von Behindertenparkplätze im Schwerter Stadtgebiet so zu dokumentieren, dass sie in der Schwerte-App der Stadtwerke hinterlegt werden und damit über die APP suchbar gemacht werden.

Einstimmig beschlossen

Ja-Stimme/n: 16 Nein-Stimme/n: 0 Enthaltung/en: 0

15. Bürgerversammlung zur Zukunft des Wandhofener Friedhofes - Antrag der SPD-Fraktion vom 14.12.2016 - Vorlage: IX/0505

Wie bereits bei der Genehmigung der Tagesordnung (TOP 2) beschlossen, wird der Tagesordnungspunkt 15 von der heutigen Tagesordnung abgesetzt, und stattdessen im zuständigen Ausschuss für Wirtschaft und Finanzen in seiner Sitzung am 16.02.2017 behandelt.

16. Bericht gemäß § 5 Zuständigkeitsordnung

„Bahnhofsvorplatz“

Der Fachbereichsleiter Stadtplanung und Bauen, Herr Mork, berichtet eingehend über die bislang zügig vorangekommene Baumaßnahme „Bahnhofsvorplatz“.

Er verweist auf die Berichterstattung in der Presse und informiert über die Verzögerung durch die noch ausstehende Umsetzung der geplanten 3 Fahrgastunterstände am Bahnhof.

Herr Mork informiert über ein noch in der 3. KW stattfindendes gemeinsames Spitzengespräch mit der Geschäftsleitung des beauftragten Generalunternehmens zur zeitnahen Lösungsfindung, um die Restarbeiten fertig zu stellen.

Für den Fall des negativen Ausgangs prüfe die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde derzeit schon parallel, ob der ZOB nicht auch ohne die ausstehenden Fahrgastunterstände in Betrieb genommen werden könne.

Weiterhin merkt er an, dass die Umsetzung der Maßnahme im Rahmen des dafür bereitgestellten Budgets erfolge.

V+E-Plan Nr. 17 „Wilhelmstraße“

Herr Mork berichtet über den verwirkten Durchführungszeitraum des Durchführungsvertrages zum V+E-Plan Nr. 17 „Wilhelmstraße“ sowie der daran gekoppelten erteilten Baugenehmigung im Dezember 2016.

Er teilt mit, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufgehoben werden müsse. In diesem Zuge kündigt er an, dass bereits in der nächsten Ausschusssitzung der erste Verfahrensschritt des Aufhebungsverfahrens behandelt werde.

Ferner berichtet Herr Mork perspektivisch, dass es zum derzeitigen Zeitpunkt bereits seriöse Interessenten gebe, die um ein Nachfolgeprojekt bemüht seien.

Vermarktung „Schlossweg“

Die Fachdienstleiterin Stadtplanung und Bauen, Frau Schulte, berichtet über den derzeitigen Stand der Vermarktung. Sie teilt mit, dass es neben den weiterhin 7 Verkäufen und den 6 Reservierungen für die übrigen Grundstücke inzwischen eine Warteliste mit potentiellen Bewerbern gebe. Ein erster Bauantrag sei eingegangen und werde zurzeit bearbeitet.

Für die Verkäufe seien noch in **2016** 229.400,- € und in **2017** bislang 435.060,- € bei der Stadtkasse eingegangen.

Erbbaurecht „Freischütz“

Wie bereits mehrfach berichtet, wurde mit notariellem Angebot vom 28.10.2013 die Erbbaurechtsfläche „Freischütz“ dem Erbbaurechtsnehmer zum Kauf angeboten. Dieses Angebot war bis zum 31.12.2016 unwiderruflich und kann danach mit einer Frist von 4 Wochen zum Monatsende widerrufen werden.

Frau Schulte berichtet ferner, dass eine Annahme des Verkaufsangebotes bislang nicht vorliege.

„B236 n“

Herr Weber berichtet, dass der Planfeststellungsbeschluss ab dem 31.01. bis einschließlich 13.02.2017 als Serviceleistung für die zuständige Bezirksregierung zur Einsichtnahme im Rathaus I der Stadt Schwerte ausliege. Die Bekanntmachung zur Offenlage werde zeitnah im Amtsblatt sowie in der Tageszeitung (RuhrNachrichten) erfolgen.

Nach Einsichtnahme könne hierzu innerhalb eines Monats Klage beim OVG eingereicht werden. Ferner informiert er darüber, dass die Planungen durch StraßenNRW bzw. DEGES laufen und die Ausführungsplanung in Vorbereitung sei.

Wegeverbindung „Marktplatz – Ruhr“

Herr Mork verweist auf die ausgestellten Pläne des Wettbewerbssiegers „Urbane Gestalt“ für die Wegeverbindung vom Marktplatz bis an die Ruhr.

Er berichtet, dass im November die zuständige Fachjury eine Empfehlung für diesen Entwurf ausgesprochen habe.

Herr Mork kündigt an, dass sich die Verwaltung im Februar sehr detailliert mit dem aufgestellten Entwurf befassen werde. Folglich gebe es sowohl für die Politik als auch für die Bevölkerung hinreichend Zeit sich ebenfalls mit dem Entwurf zu befassen.

Herr Mork merkt perspektivisch an, dass in der Sitzung des Ausschusses im Mai bereits ein Baubeschluss herbeigeführt werden könne.

17. Informationen und Anfragen

Informationen

Ausschreibung der „Regionale 2022_2025“

Herr Mork informiert über die gemeinsame Bewerbung des Zusammenschlusses Schwerte mit dem Ennepe-Ruhr-Kreis/Hagen/Fröndenberg bei der „Regionale 2022_2015“ mit dem Entwurf „Region im Fluss_Mittendrin in NRW“. Hierzu werde es in den nächsten Wochen eine für die Größe des Gebietes sehr knappe Bereisung der Jury geben.

Er teilt mit, dass es noch vor Mai eine Entscheidung der Landesregierung geben solle, wobei sich die Stadt Schwerte gute Chancen ausrechne.

„Obdachlosenkeller“ am Rathaus I

Herr Mork informiert über den aufgrund des fehlenden Brandschutzes gesperrten Obdachlosenkeller, welcher derzeit saniert werde. Er merkt ergänzend an, dass für das gesamte Rathaus I ein großes Brandschutzkonzept erarbeitet werden müsse. Für den Obdachlosenkeller sei jedoch mithilfe eines kleinen gesonderten Brandschutzkonzeptes der Versuch gestartet worden, die Teilmaßnahme vorab umzusetzen. Nach einem guten Start, habe der explizit hierfür beauftragte Gutachter die Stadtverwaltung ohne jegliche Rückmeldung und ohne Ergebnis versetzt, mit der Folge, dass die Stadtverwaltung den Auftrag zurückgezogen und den ohnehin schon am Gesamtkonzept tätigen Gutachter mit der Maßnahme betraut habe.

Trotz der daraus entstandenen Zeitverzögerung könne Herr Mork dennoch berichten, dass die einzubauende Spezialtür bereits bestellt sei und Ende Februar eingebaut werde. Er stellt fest, dass folglich im März der Obdachlosenkeller wieder in Betrieb genommen werden könne, da die Arbeiten im Innenbereich ebenfalls weitestgehend abgeschlossen seien.

Anfragen

„Bahnhofsvorplatz“

Herr Keuthen fragt nach der Rechtmäßigkeit der Beauftragung von Subunternehmern und bezieht sich dabei auf die vorangegangene Berichterstattung gemäß § 5 ZustO (TOP 16) zum „Bahnhofsvorplatz“.

Herr Mork bejaht dies, indem er mitteilt, dass die Beauftragung von Subunternehmern gängige Praxis sei und die Verwaltung vielmehr bei dieser Baumaßnahme nicht nur hinsichtlich der Teileinrichtung „Fahrgastunterstände“, sondern mehrfach, und das mit unproblematischer Umsetzung, auf diese Weise gehandelt habe.

Auf Anfrage des Herrn Lehmann-Hangebrock berichtet Herr Mork, dass bei der Ausbaumaßnahme „Bahnhof“ seitens der SEG auf Pönalen im Vertrag verzichtet worden sei. Die derzeitigen Komplikationen werde die Verwaltung jedoch zum Anlass nehmen, bei der in diesem Jahr geplanten umfangreichen Ausbaumaßnahme „Bahnhofstraße“ mit Pönalen zu arbeiten.

Ergänzend berichtet Herr Mork, dass die Pflasterarbeiten an den Gehwegen am Bahnhof, im Gegensatz zu den Fahrgastunterständen, mittlerweile fertiggestellt seien.

FAB-Gelände

Herr Lehmann-Hangebrock fragt nach dem aktuellen Sachstand hinsichtlich des ehemaligen FAB-Geländes.

Herr Mork berichtet, dass aufgrund der Lage im Außenbereich eine Anfrage an die zuständige Regionalplanungsbehörde gestellt worden sei, ob es eine entsprechende Anpassung gebe.

Kordt
Vorsitzender

Appel
Schriftführerin