

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 194 „Standort Schützenstraße“

Begründung

05.04.2019

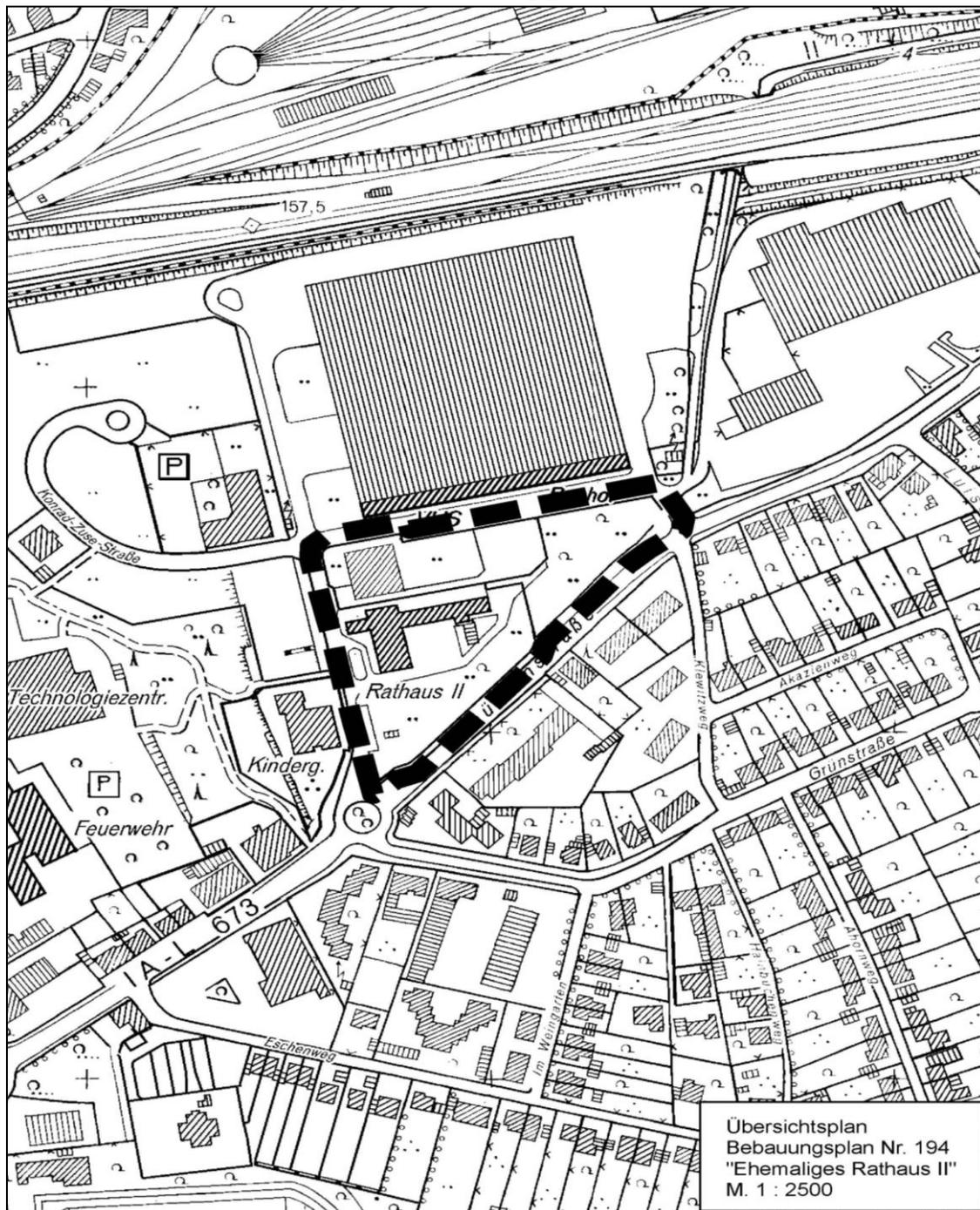
Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	2
4. Planvorgaben.....	2
4.1 Regionalplanung.....	2
4.2 Flächennutzungsplan	3
4.3 Einfacher Bebauungsplan.....	3
4.4 Verfahren.....	4
6. Planinhalt und Festsetzungen.....	4
6.1 Art der baulichen Nutzung	4
6.2 Grünordnung	6
7. Artenschutz.....	7
8. Verkehrsgutachten.....	9
9. Schalltechnische Untersuchung.....	12
8. Auswirkungen der Planung.....	13
9. Kosten.....	14
10. Flächenbilanz.....	14

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 194 „Standort Schützenstraße“ wird im Süden durch den Verlauf der Schützenstraße und im Westen durch die Konrad-Zuse-Straße begrenzt. Im nördlichen Bereich bildet der Baubetriebshof der Stadt Schwerte die räumliche Begrenzung (siehe Abb. 1).

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 194 „Standort Schützenstraße“



Quelle: Stadt Schwerte

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Schwerte, Flur 21, Flurstücke 785, 786, 836, 915, 918, 920, 958, 959, 948, 949, 950, 960 und 943. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 13.950 m² groß.

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich eine Gewerbehalle sowie südlich an der Schützenstraße eine Tankstelle und eine Waschstraße; der Charakter des Plangebiets ist deutlich von Gewerbe geprägt. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind unbebaut.

Das Umfeld des Plangebiets stellt sich heterogen dar. Im Norden grenzt der städtische Baubetriebshof an das Plangebiet an. Westlich angrenzend an der Konrad-Zuse-Straße, welche dem Technologiepark erschließt, befindet sich ein städtischer Kindergarten. Im Osten schließt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel an, wo sich ein Getränkemarkt und ein Baumarkt befinden. Auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebiets, südlich der Schützenstraße (L 673) befinden sich Wohnnutzungen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Baugenehmigungen für die im Plangebiet befindliche Tankstelle und Waschstraße wurden auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB erteilt. Der Genehmigungsrahmen stellte sich durch das damals noch bestehende städtische Rathaus II als unbeplanter Innenbereich dar. Durch den Verkauf und letztlich den Abriss des ehemaligen Rathauses II sind jedoch Flächenpotenziale freigegeben, welche einer planerischen Steuerung bedürfen. Insbesondere die Themen der Verkehrsabwicklung und der Lärmemissionen, welche auf die sensiblen Nutzungen in unmittelbarer Umgebung (Kita, Wohnnutzungen) einwirken können, bedürfen einer Untersuchung und Auseinandersetzung innerhalb eines Bauleitplanverfahrens. In jüngerer Vergangenheit wurden an die Stadtverwaltung verschiedene mögliche Vorhaben zur zukünftigen Nutzung des Standorts (Systemgastronomie, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gewerbe) herangetragen, die ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB hervorrufen.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, den Standort planungsrechtlich zu entwickeln und zu qualifizieren. Die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbe-, Gastronomie- sowie Büronutzungen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie der Umgebungsbebauung ist planerische Maßgabe für das Bebauungsplanverfahren. Zur planungsrechtlichen Entwicklung des Standorts und zur Sicherung der umgebenden Bebauung ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 „Standort Schützenstraße“ notwendig.

4. Planvorgaben

Nachfolgend erfolgt eine Beschreibung der übergeordneten und sonstigen Planvorgaben.

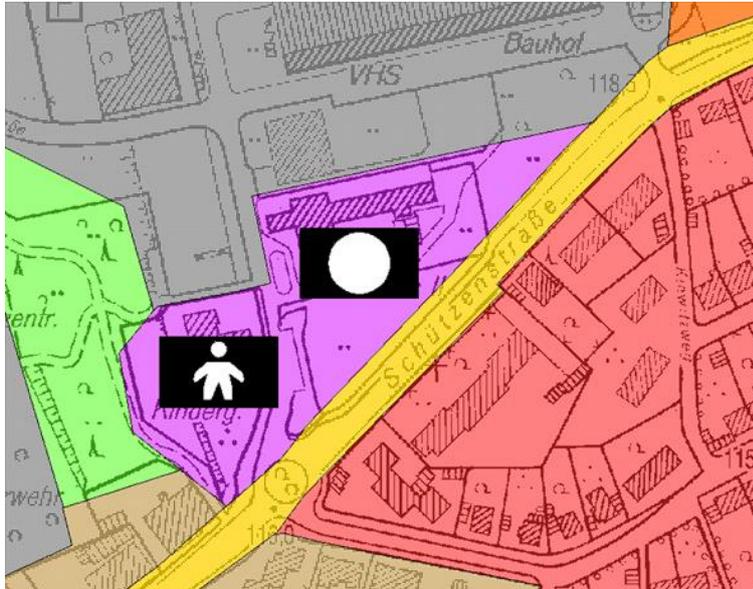
4.1 Regionalplanung

Der seit dem 09.08.2004 rechtskräftige Regionalplan – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund, westlicher Teil - stellt den Bereich überwiegend als gewerblich-industriellen Bereich (GIB) dar. Gemäß Zielsetzung des Regionalplans sind hier vorrangig Gewerbe- und Industriegebiete zu entwickeln.

4.2 Flächennutzungsplan

Der sich aus dem Regionalplan ableitende Flächennutzungsplan – rechtskräftig seit dem 10.01.2005 – stellt die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 194 im nördlichen Bereich als gewerbliche Baufläche und im Übrigen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung dar.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte



Quelle: Stadt Schwerte

Diese Darstellung resultiert aus der ehemaligen Nutzung des Standorts als Fläche des städtischen Rathauses II, welches 2015 verkauft und mittlerweile abgerissen ist. Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans soll, wie bereits im nördlichen Bereich, als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Somit lässt sich der Flächennutzungsplan in dem Bereich in Zukunft auch aus dem Regionalplan ableiten.

4.3 Einfacher Bebauungsplan

Ein einfacher Bebauungsplan § 30 Abs. 3 BauGB liegt immer dann vor, wenn eine der in § 30 Abs. 1 BauGB aufgeführten Mindestfestsetzungen nicht getroffen wurde, also wenn Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung, die örtlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen nicht vorhanden sind.

Es ist keine gesetzliche Vorgabe, dass jeder aufzustellende Bebauungsplan die oben aufgeführten Mindestfestsetzungen beinhalten muss. Durch Aufnahme des einfachen Bebauungsplans in das BauGB gemäß § 30 Abs. 3 BauGB hat der Gesetzgeber dieses ergänzende Planungsinstrument förmlich eingeführt.

Soweit Festsetzungen getroffen werden, sind sie in gleicher Weise verbindlich wie beim qualifizierten Bebauungsplan. Hinsichtlich der Festsetzungsinhalte, die gegenüber den Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans zurückbleiben, kommt es darauf an, ob die Fläche im Innen- oder Außenbereich liegt. Im vorliegenden Fall liegt die Fläche im Innenbereich; es sind ergänzend die Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB heranzuziehen.

4.4 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 194 „Standort Schützenstraße“ dient als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich. Die zukünftige überbaubare Fläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unterhalb von 20.000 m². Es ist daher das beschleunigte Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB anzuwenden. Hierbei kann auf die Erarbeitung eines Umweltberichts und einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche nicht beeinträchtigt ist, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

6. Planinhalt und Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der ausschließlich eine konkretisierende Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung trifft. Im Interesse der städtebaulich verträglichen Entwicklung des Gebiets ist für das Quartier ein aktives Handeln nötig. Die Zulässigkeit hinzutretender Vorhaben wird auch in Bezug auf die sonstige Nutzungsart sowie u. a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen etc. auch künftig nach den Einfügungsbestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen sein.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 1 Abs. 2 i.V.m. § 8 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Um der umliegenden, schutzwürdigen Nutzung wie Kinderarten und Wohnbebauung gerecht zu werden, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO einige der in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungsarten beschränkt. Ebenso wird festgesetzt, dass in diesem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig wären. So werden nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, von denen keine wesentliche Störung des angrenzenden Wohngebiets zu befürchten ist. Inhalte und Schranken bei der Zulassung von Betrieben werden durch die TA Lärm bestimmt. Sowohl das Wohngebiet südlich als auch der Kindergarten westlich des Plangebiets sind sowohl aus lärmtechnischer als auch verkehrlicher Hinsicht vorbelastet, sodass sich regelmäßig kein erhöhter Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ableiten lässt.

Aus dem Einzelhandelskonzept (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte, Nahversorgungssituation Sozialraum Gänsewinkel S. 60) geht hervor, dass ein Bedarf zur quantitativen Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Sortimente am Standort nicht gegeben ist. Dementsprechend werden für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 194 „Standort Schützenstraße“ der Stadt Schwerte Einzelhandelsnutzungen die **zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente** anbieten, nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerte zielt u.a. darauf ab, die Einzelhandelsnutzungen gezielt in die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) zu lenken, um dadurch die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufsstandort zu verbessern, die Funktion des Mittelzentrums zu stärken und Kaufkraft in Schwerte zu binden. Mit der Stärkung der ZVB verbunden ist die Intention, in den außerhalb gelegenen Arealen Einzelhandelsnutzungen, insbesondere solche mit zentrenrelevanten Sortimenten, im Allgemeinen auszuschließen. Das Einzelhandelskonzept, vom Rat der Stadt Schwerte als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen, bildet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Entscheidungsgrundlage für die Festsetzung.

Gemäß Sortimentsliste der Stadt Schwerte sind folgende Sortimente zentrentrelevant:

- Bekleidung
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Büromaschinen
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoartikel
- Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Wolle Haushaltswaren
- Hörgeräte / Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik / Augenoptik
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren
- pharmazeutische Artikel
- Sammelbriefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte
- Sportbekleidung / Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wohneinrichtungsartikel
- Zeitungen / Zeitschriftente

Davon sind nahversorgungsrelevant:

- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke)
- Schnittblumen

Darüber hinaus wird im Plangebiet die **Ansiedlung von Vergnügungsstätten** - im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen wie dem Kindergarten im Westen und der Wohnbebauung im Süden des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO - nicht Bestandteil des Bebauungsplans. So sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO (Nachtlöcher jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen sowie Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros und Swinger-Clubs) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gleiches gilt für Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).

Der **Ausschluss von Spielhallen** in dem Quartier i.S.v. § 9 Abs. 2b BauGB ist städtebaulich erforderlich, da ansonsten die gewünschte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich dauerhaft nicht geschaffen werden kann und derartige Angebotstypen den Gebietscharakter mindern oder sogar umkehren können. Es ist zu befürchten, dass der Charakter des betroffenen Gebiets ansonsten gefährdet wird.

Betriebswohnungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Diese ist dem Gewerbebetrieb untergeordnet. Es ist pro Betrieb nur eine Betriebswohnung zulässig. Wenn der Gewerbebetrieb aufgegeben wird, so erlischt auch die Erlaubnis der Betriebswohnung. Mit dieser Festsetzung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) eher klein sind und keine großen Betriebe zulassen, aber dennoch für kleine, nicht störende Handwerksbetriebe einen attraktiven Standort bieten sollen.

6.2 Grünordnung

Um einen Ausgleich zu dem ansonsten sehr stark versiegelten Quartier zu schaffen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 „Standort Schützenstraße“ **begrünte Dachflächen** festgesetzt. So sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 15° gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Fläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen, um die Dachflächen mit einer höherwertigen Grünstruktur zu bepflanzen. Darüber hinaus sind ausnahmsweise auf diesen Dachflächen auf bis zu 20% der Grundfläche andere Materialien zulässig, um notwendige technische Dachaufbauten, Dachflächenfenster und ähnliches zu ermöglichen.

Diese Festsetzung ist als Ausgleich für den sparsam begrüneten Raum an der Schützenstraße, zur stadtklimatischen Optimierung und als teilweiser Ersatz für Biotop (Begünstigung des Kleinklimas) erforderlich. Begrünte Dachflächen sind Trittbrettbiotop für Fauna und Flora und tragen zum Erhalt der ökologischen Vielfalt bei. An diesem Standort erfüllen Dachbegrünungen eine besondere Filterfunktion für die stark verkehrsbelastete Schützenstraße und tragen im gewissen Maße zu Luftreinhaltung bei.

Eine weitere positive Eigenschaft eines begrüneten Daches ist das Rückhaltevermögen von Niederschlagswasser. Ein Teil des Regenwassers verdunstet, der Rest fließt zeitverzögert ab. Dies hat positive Auswirkungen auf die öffentliche Entwässerungsanlage, auf den Regenwasserabfluss in die Gewässer und damit auf den Hochwasserschutz. Im Sommer hingegen kann ein begrüntes Dach einer Aufheizung der Gebäude und einer Entwicklung innerstädtischer Hitzeinseln optimal entgegenwirken.

Eine extensive Begrünung von flachen oder flachgeneigten Dächern ist für den Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrüneten Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingeschätzt.

Im Plangebiet befindet sich mindestens ein **erhaltenswerter Baum** (Platane an der Schützenstraße), der an dieser Stelle nicht als erhaltenswerter Baum i.S.v. § 9 Abs.1 25b BauGB festgesetzt wird. Dennoch ist auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Schwerte vom 20.11.1992 einschl. des III. Nachtrages vom 20.12.2001 hinzuweisen. Die Bäume im Plangebiet sind aufgrund dieser Satzung geschützt.

7. Artenschutz

Das Artenschutzgutachten der Stufe I wurde vom Büro WELUGA ausgefertigt. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca.13.500 m² und liegt ca. 1,2 km östlich der Schwerte Innenstadt an der Schützenstraße. Das Untersuchungsgebiet (UG) besteht aufgrund seiner Fläche von über 200 m² gemäß dem Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen somit aus dem Plangebiet zuzüglich eines Radius von 500 Metern (MKUNLV 2017).

Innerhalb des Plangebietes sind weite Flächen bebaut oder versiegelt. Im Südwesten befindet sich eine Tankstelle, im Osten eine Waschanlage und im Norden eine Gewerbehalle an die eine kleinere Gartenanlage angeschlossen ist, die überwiegend aus Rasenflächen besteht. Westlich der Tankstelle liegt ein Parkplatz. Die übrigen Bereiche des Plangebietes bestehen überwiegend aus geschotterten und teilweise planierten Flächen. Lediglich im Süden, entlang der Schützenstraße, liegt eine Rasenfläche. Im Westen, zwischen Tankstelle und Gewerbehalle, befindet sich ein Bereich mit offenem Boden, der nur spärlich mit Vegetation bewachsen ist.

Sträucher und andere Kleingehölze sowie kleinere Bäume sind nur in einem sehr geringen Umfang auf dem Gelände zu finden. Diese befinden sich hauptsächlich im Norden, als Randbegleitung des Parkplatzes bzw. der Gartenanlage der Gewerbehalle. Zudem stehen im Süden und Westen mehrere solitär stehende größere Bäume (BHB über 25 cm). Dabei handelt es sich um zwei Birken, eine Pappel und eine Kiefer. Gewässer liegen nicht innerhalb des Plangebietes.

Für die Abschätzung der relevanten Wirkungen aller bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens, die zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG von besonderer Relevanz für die planungsrelevanten Arten sind, werden die Darstellungen des planerischen Entwurfs zugrunde gelegt.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, den Standort planungsrechtlich zu entwickeln und zu qualifizieren. Die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbe-, Gastronomie- sowie Büronutzungen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie der Umgebungsbebauung ist planerische Maßgabe für das Bebauungsplanverfahren. Zudem sollten innerhalb des Verfahrens auch Möglichkeiten und Festsetzungen zur Begrünung und Gestaltung des Plangebiets geprüft und festgesetzt werden, um auch den stadtgestalterischen Ansprüchen entlang dieser wichtigen Einfallstraße gerecht zu werden.

Bei den Wirkfaktoren des Vorhabens, handelt es sich u.a. um baubedingte Wirkungen wie temporäre Beunruhigung, Flächenbeanspruchungen und Vegetationsverluste. Da die genaue Art und Weise sowie die Durchführung der Bebauung im aktuellen Planungsstand noch nicht abschließend bekannt sind, werden die Wirkfaktoren zur Abschätzung der Beeinträchtigungen allgemein betrachtet werden. Bei Durchführung müssen die folgenden Wirkfaktoren zur Abschätzung der Beeinträchtigungen berücksichtigt werden:

Baubedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme mit Vegetationsverlust,

- Abbruch und erhebliche bauliche Veränderung des aktuellen Baubestandes,
- Fallenwirkung der offenen Baugruben für bodengebundene Tierarten,
- visuelle, akustische, stoffliche Störwirkungen, Beunruhigung,
- Unfall-/Kollisionsrisiko

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Nutzungsänderung,
- Veränderung des Standortklimas,
- Fallenwirkung durch Schächte, Luken und Öffnungen für bodengebundene Tierarten
- Bepflanzung offener Fläche,
- Funktionsverlust durch Umbaumaßnahmen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- visuelle, akustische Störwirkungen, Beunruhigung (z.B. Änderung der Nutzungsintensität,
- Unfall-/Kollisionsrisiko.

Die Untersuchung, Geländekontrolle und Recherchen haben Hinweise auf die Eignung des Plangebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte der planungsrelevanten Vogelart Kuckuck ergeben. Der Vegetationsbestand des Plangebiets, der beansprucht wird, bietet zudem potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für in NRW nicht planungsrelevante Brutvogelarten der Waldränder, Feldgehölze, Baumreihen, Hecken und Kleingehölze sowie Gärten. Die Risikoabschätzung für die potenziell vorkommende Art Kuckuck hat demnach ergeben, dass ohne Vermeidungsmaßnahmen durch bau- und anlagebedingte Eingriffe ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 nicht ausgeschlossen werden kann.

Als artenschutzrechtliche Maßnahmen, die einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermeiden, ist vorzusehen:

1. Abstimmung der Fäll- und Rodungsarbeiten und der Baufeldfreimachung auf die Brut- und Aufzuchtzeiten der Art Kuckuck

Zur Vermeidung von Individuenverlusten und Verletzungen der Art Kuckuck durch die Baufeldfreimachung ist eine Abstimmung der Fäll- und Rodungsarbeiten und Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetation, Entfernen/Abtransport des Schnittguts) zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorzusehen.

2. Abstimmung der Fäll- und Rodungsarbeiten und der Baufeldfreimachung auf die Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln

Die Baufeldräumung (Beseitigung aller Gehölze, Entfernen/Abtransport des Schnittguts) wird zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Vögeln generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt. In dieser Zeit ist auch die Gartenlaube abzureißen, die ebenfalls von Vögeln genutzt werden könnte. Damit wird ein Verstoß gegen das Tötungsverbot von im Nest befindlichen Jungvögeln und Eiern nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermieden. Gleichzeitig kann so ein Verstoß bei Fledermäusen in sommerlichen Quartieren vermieden werden.

8. Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro Planersocietät beauftragt ein Verkehrsgutachten zu bearbeiten. Die Berechnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes für das Baugebiet, des zu erwartenden Kfz-Verkehrs der neu geplanten Nutzungen (Beschäftigte, Kunden/Besucher und Lieferverkehr) auf Basis der tageszeitlichen Verteilung des Quell- und Zielverkehrs vorgenommen. Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens basiert auf allgemeingültigen Kennwerten aus dem Programm Ver_Bau 2015 von Bosserhoff.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind die konkreten zukünftigen Nutzungen noch nicht absehbar. Geprüft wurde zunächst eine denkbare Variante mit einem Verwaltungsgebäude und kombinierter Arztpraxis, einem Fast-Food-Restaurant sowie einer Kfz-Prüfstelle. Die bereits vorhandenen Nutzungen und Umgebungsbebauungen wurden bei der Untersuchung berücksichtigt.

In der Fachliteratur (z.B. Ver_Bau 2015, FGSV 2006) liegt eine Vielzahl von Ganglinien für unterschiedliche Nutzungen vor. Die Annahmen zu den Spitzenstundenanteilen basieren auf diesen Ganglinien und sind einer Plausibilitätsprüfung unterzogen worden. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Neuverkehre ihre Tagesspitzenstunde zwischen 11 und 12 Uhr haben. In diesem Zeitraum finden 116 Kfz-Fahrten (rd. 10 % des Tagesverkehrs) statt. Nur wenig geringer fällt die nachmittägliche Spitzenstunde (16-17 Uhr) mit 113 Kfz-Fahrten (ebenfalls rd. 10 % des Tagesverkehrs) aus. Nicht enthalten ist an dieser Stelle ein Teil der Kundenfahrten des Fast-Food-Restaurants, der aufgrund des Mitnahmeeffekts keinen Neuverkehr im Bestandsnetz darstellt. Dieser wird erst in der Verteilung auf die Einfahrten berücksichtigt werden.

Insgesamt ist durch das Plangebiet mit einem Neuverkehr von 1.153 Kfz-Fahrten pro Werktag zu rechnen, davon 7 Fahrten im Schwerverkehr. Der Gesamtverkehr (ohne Abzug des Mitnahmeeffekts des Fast-Food-Restaurants) beträgt 1.283 Kfz-Fahrten. Die täglichen Quell- und Zielverkehre teilen sich gleichmäßig zu je 50 % davon auf.

Die Spitzenzeit des Quell- und Zielverkehrs der neuen Nutzungen liegt insgesamt vormittags zwischen 11 - 12 Uhr (116 Kfz-Fahrten) sowie nur wenig geringer am Nachmittag um 16 - 17 Uhr (113 Kfz-Fahrten).

Abbildung 3: Verkehrserzeugung der Nutzungen im worst-case Fall (Tageswerte, Kfz/24h)

Nutzung	Beschäftigtenverkehr	Kundenverkehr	Lieferverkehr (SV in Klammern)	Gesamtverkehr (SV in Klammern)
Büro	71	27	2 (1)	100 (1)
Arzt	13	367	1 (0)	381 (0)
Fast-Food	16	653 (davon Neuverkehr: 523)	3 (3)	672 (3) (Neuverkehr: 542)
Werkstatt	7	119	4 (3)	130 (3)
Gesamt	108	1.165 (Neuverkehr: 1.035)	10 (7)	1.283 (7) (Neuverkehr: 1.153)

Quelle: Verkehrsgutachten, Planersocietät 2019

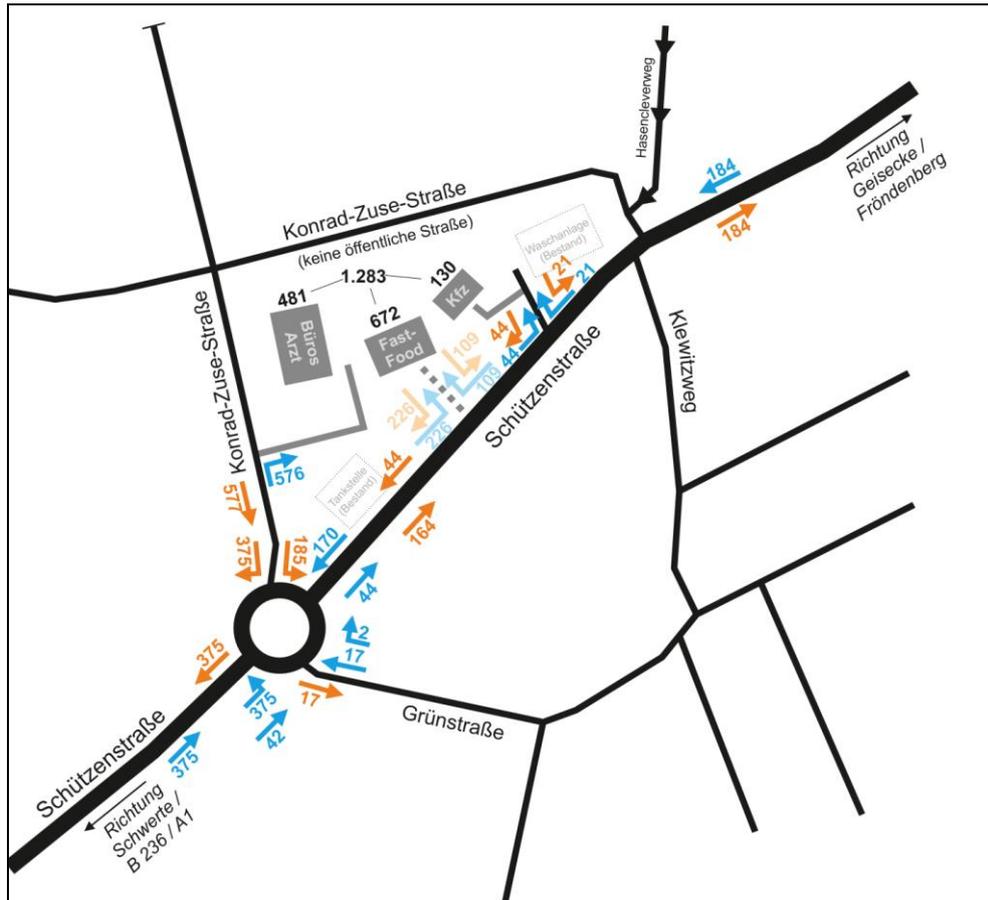
Nachfolgend wird die Verteilung des Neuverkehrs des Plangebietes vorgenommen. Dabei ergibt sich die Fragestellung, ob das Fast-Food-Restaurant direkt an die Schützenstraße angebunden werden kann oder ob die Ein- und Ausfahrt auf die Konrad-Zuse-Straße gelegt werden muss. Dort soll sich auch die Zufahrt zum Bürogebäude befinden. Die mögliche Zufahrt des Fast-Food-Restaurants zur Schützenstraße sowie deren zu erwartende Verkehrsbelastung werden als Option in den Abbildungen angedeutet. Die für diesen Fall abweichenden Belastungen im Straßennetz sind nicht dargestellt. Die Erschließung der Werkstatt soll über eine gemeinsame Zufahrt mit der benachbarten Waschanlage erfolgen.

Die Hauptverkehrsachse für das Untersuchungsgebiet stellt die Schützenstraße dar. Sie führt im Südwesten Richtung Schwerte bzw. zur B 236 und A 1 sowie im Nordosten zum Stadtteil Geisecke und weiter nach Fröndenberg und Unna. Es ist anzunehmen, dass der meiste Verkehr in bzw. aus Richtung Schwerte über die Schützenstraße fließen wird.

Nördlich wird das Plangebiet von der Konrad-Zuse-Straße abgegrenzt. Diese erschließt das dortige Gewerbegebiet und ist bis auf die Schützenstraße nicht weiter an das Straßennetz angebunden. Von hier ist nahezu kein Ziel- und Quellverkehr für die Plannutzungen zu erwarten. Sie dient jedoch für das Verwaltungsgebäude als Erschließung an die Schützenstraße. Ein Teil des von Nordosten kommenden Zielverkehrs wird schon am ersten Knoten von der Schützen- in die Konrad-Zuse-Straße (Nähe Hasencleverweg) abbiegen. Bei diesem Straßenabschnitt handelt es sich um eine Privatstraße, die jedoch nicht als solche beschildert ist. Im Rahmen der worst-Case-Betrachtung wird für die Berechnung der Leistungsfähigkeit am Kreisverkehr im Folgenden angenommen, dass dieses Streckenstück zukünftig nicht befahrbar sei. Der Quellverkehr würde aufgrund der Abbiegewiderstände (Linksabbieger können im Kreisverkehr schneller einfädeln) und Routenlängen in jedem Fall vollständig am südlichen Kreisverkehrsknoten und nicht an der nördlichen Einmündung in die Schützenstraße ausfahren. Voraussetzung dafür ist ein flüssiger Verkehrszustand auf der Schützenstraße. Sollte es zu stärkeren Rückstaus am Kreisverkehr kommen, wird ein Teil des Quellverkehrs in Richtung Nordosten eher auch der Konrad-Zuse-Straße den Vorzug geben, sofern diese befahrbar bleibt. Die folgenden Darstellungen gehen von einer Sperrung aus.

Die Grünstraße bindet das südlich bzw. südöstlich gelegene Wohngebiet an die Schützenstraße an. Von bzw. nach dort ist nur ein geringer Anteil des Ziel- und Quellverkehrs der Neunutzungen zu erwarten.

Anmerkung zum Mitnahmeeffekt: Auf den Bestandsstraßen ist im Falle des Kundenverkehrs des Fast-Food-Restaurants nur der etwas niedrigere Neuverkehr nach Abzug des Mitnahmeeffekts anzusetzen. Dabei handelt es sich um Fahrten, die auch ohne Neunutzung auf dieser Strecke stattgefunden hätten, die mit Neunutzung jedoch einen Zwischenstopp einlegen. Auf den Zufahrten und auf Straßen, die vorher durch diese Kunden nicht befahren wurden muss daher der Gesamtverkehr ohne Abzug dargestellt werden. Es ist anzunehmen, dass der Mitnahmeeffekte nur auf der Schützenstraße stattfindet.

Abbildung 4: Absolute Verteilung des Verkehrsaufkommens

Quelle: Verkehrsgutachten, Planersocietät 2019

Sollte der nördliche Abschnitt (Privatstraße) weiterhin öffentlich befahrbar bleiben, kann davon ausgegangen werden, dass ca. 55 Kfz des Zielverkehrs über diese Verbindung fahren. In der Darstellung verläuft dieser Verkehr hingegen über die Schützenstraße (von Osten kommend und dann nördlich im Kreisverkehr ausfahrend).

Die potenziell für den Planfall angesetzte Neunutzung auf der Fläche des B-Plans 194 an der Schützenstraße erzeugt ein Gesamtverkehrsaufkommen von 1.283 Kfz/Tag, davon 1.153 Kfz als Neuverkehr auf der Schützenstraße. Der Schwerverkehr liegt bei 7 zusätzlichen Fahrten/Tag (bereits in der Gesamt-Kfz-Zahl enthalten). Mit 672 Kfz-Fahrten erzeugt das Fast-Food-Restaurant den größten Teil des Verkehrs, gefolgt von der Arztpraxis (381 Fahrten/Tag). Werkstatt und Büronutzung erzeugen vergleichsweise wenig Verkehr (130 und 100 Kfz-Fahrten/Tag). Die Spitzenstunde des Neuverkehrsaufkommens liegt vormittags insgesamt zwischen 11 - 12 Uhr (116 Kfz-Fahrten) sowie nur wenig geringer am Nachmittag um 16 - 17 Uhr (113 Kfz-Fahrten).

Das umliegende Straßennetz und der südlich des Geländes liegende Kreisverkehr können diese Verkehrsmengen (auch im Falle einer Schließung der nördlichen Konrad-Zuse-Straße (Privatstraße)) leistungsfähig aufnehmen und abwickeln. Bleibt die Konrad-Zuse-Straße durchgängig befahrbar, ergäben sich geringfügig niedrigere Neubelastungen auf der Schützenstraße, was sich auf die Abwicklung der dortigen Zufahrten gegebenenfalls positiv auswirken könnte (sehr geringer Effekt).

Um eine mögliche Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der Schützenstraße durch den Neuverkehr zu vermeiden, wird empfohlen, die Zufahrt des Fast-Food-Restaurants über die westliche Konrad-Zuse-Straße anzubinden. Durch eine Zufahrt auf der Schützenstraße würden sich ansonsten auf dem kurzen Abschnitt von rd. 200 Metern drei Zufahrten befinden. Im Falle einer weiteren Zufahrt an der Schützenstraße müsste zudem deren Leistungsfähigkeit geprüft werden, um Aussagen zu treffen, in wie weit sich dadurch Rückstauungen ergeben bzw. ob eine Abbiegespur erforderlich wäre. Bereits heute kommt es durch Linksabbieger aus Richtung Schwerte zur Tankstelle zu zeitweisen Rückstaus bis zum Kreisverkehr. Es wird daher – unabhängig von der zu untersuchenden Fragestellung und Neunutzung – empfohlen, zu prüfen, ob sich das ohnehin unzulässige Linksabbiegen dorthin mit baulichen Mitteln (z. B. durch flexible Fahrbahnteiler) reduzieren lässt.

9. Schalltechnische Untersuchung

Die Schalltechnische Untersuchung wurde vom Büro für Akustik und Lärmmissionsschutz Buchholz, Erbau-Röschel, Horstmann durchgeführt.

Im vorliegenden Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten wurden für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 "Standort Schützenstraße" der Stadt Schwerte, der die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes beinhaltet, untersucht, welcher Gewerbe- und Verkehrslärm durch die im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen im Bereich benachbarter schutzbedürftiger Gebäude zu erwarten sind und welcher Verkehrslärm auf das Plangebiet einwirkt.

Die Untersuchungen in Bezug auf den durch die im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen zu erwartenden Gewerbelärm haben ergeben, dass bezogen auf den Tageszeitraum keine besonderen Einschränkungen erforderlich sind.

Bezogen auf den Nachtzeitraum ist dagegen nur eine eingeschränkte Nutzung möglich. Für eine beispielhaft untersuchte Ansiedlung eines Schnellrestaurants wären weit umfassende Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände, erforderlich. Die Untersuchungen in Bezug auf den durch die im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen zu erwartenden Verkehrslärm haben ergeben, dass durch die beabsichtigten Nutzungen keine relevanten Erhöhungen der vorherrschenden Verkehrslärmpegel zu erwarten sind, da auf der Schützenstraße (Landesstraße L 673) bereits ein hohes Verkehrsaufkommen vorliegt. Die Untersuchungen in Bezug auf den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm haben ergeben, dass Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich sind, die als Empfehlungen für eine Festsetzung aufgeführt werden.

In Bezug auf die Festsetzungen im Bebauungsplan ist zwischen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. einem Ausschließen von bestimmten Betrieben, wodurch der Schutz der Nachbarschaft berücksichtigt wird, und Festsetzungen zum Schutz der Gebäude, wie z.B. Büro-, Ärzte- und Verwaltungsgebäude, innerhalb des Plangebietes gegen Außenlärm zu unterscheiden.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe, 2018 zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (erf.R'w,res) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rolllädenkästen, Lüftungseinrichtungen usw.

	<i>maßgeblicher Außenlärmpegel La</i>	<i>erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenhülle</i>	
		<i>Wohn- und Schlafräume und Unterrichtsräume</i>	<i>Büroräume, Behandlungsräume</i>
<i>Lärmpegelbereich V</i>	<i>71 - 75 dB(A)</i>	<i>erf.R'w,res ≥ 45 dB</i>	<i>erf.R'w,res ≥ 40 dB</i>
<i>Lärmpegelbereich VI</i>	<i>76 - 80 dB(A)</i>	<i>erf.R'w,res ≥ 50 dB</i>	<i>erf.R'w,res ≥ 45 dB</i>

In Räumen, die auch zum Schlafen dienen (Schlaf-, Kinderzimmer), sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hierbei ist zu beachten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird. Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und Abschirmwirkung nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

In Bezug auf die "passiven" Lärmschutzmaßnahmen ist darauf hinzuweisen, dass sich der erforderliche Schallschutz zum einen nur bei geschlossenen Fenstern einstellt, zum anderen aber auch für eine ausreichende Be- und Entlüftung von Wohn- und Schlafräumen sowie Unterrichtsräumen und Büros zu sorgen ist.

Für reine Wohnräume, Unterrichtsräume, Büros und Behandlungsräume kann die Be- und Entlüftung dabei über "Stoßlüftung" erreicht werden. Für diese Art von Räumen ist daher eine Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder Lüftungsanlagen nicht zwingend erforderlich.

Sofern innerhalb des Plangebietes auch Wohnungen (Betriebswohnungen) zugelassen werden, ist für diese bezogen auf Räume, die zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer), dagegen eine Festsetzung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder speziellen Lüftungselementen zu empfehlen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die resultierende Schalldämmung der Außenflächen nicht durch die Lüftungseinrichtungen gemindert wird. Sollte eine Fassade aufgrund von Verkehrslärm mit Schallschutzfenstern ausgestattet sein und auf diese Fassade gewerblich verursachte Geräusche, die durch Fahrgeräusche auf dem Betriebsgelände dominiert sind, einwirken, sollte die Berücksichtigung des passiven Schallschutzes gegenüber dem Gewerbelärm nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

8. Auswirkungen der Planung

Im Planverfahren wird für die gesamte Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die Nutzung im Geltungsbereich ist bereits gewerblich vorgeprägt. Die Planung sichert die Nutzung als Gewerbegebiet und differenziert durch weitergehende Festsetzungen die zukünftigen Nutzungen durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets so, dass ein negatives Einwirken in die unmittelbare Umgebung auf ein verträgliches Maß reduziert wird. Das Verkehrsgutachten ergibt selbst in einer worst-case-Betrachtung eine verträgliche Verkehrsabwicklung auf der Schützenstraße. Die schalltechnische Untersuchung weist für den Tagzeitraum keine wesentlichen Einschränkungen nach; für den Nachtzeitraum ergeben sich Einschränkungen. Die Schranken werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Hierbei sei darauf verwiesen, dass im Zuge einer Baugenehmigung immer im Einzelfall abzustellen ist und ggf. einzelfallbetrachtende Gutachten eingereicht werden müssen.

9. Kosten

Der Stadt Schwerte entstehen Kosten für die Beauftragung der Fachgutachten (Lärm, Verkehr, Art-schutz und Schallschutz) in einer Gesamthöhe von gerundet 9688,00 €. Darüber hinaus entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine weiteren Kosten.

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 13.313m². Ein Großteil der Flächen ist bereits mit Gewerbe bebaut und teilweise versiegelt. Die restlichen freien Flächen haben zusammen eine Größe von 4.273m².