



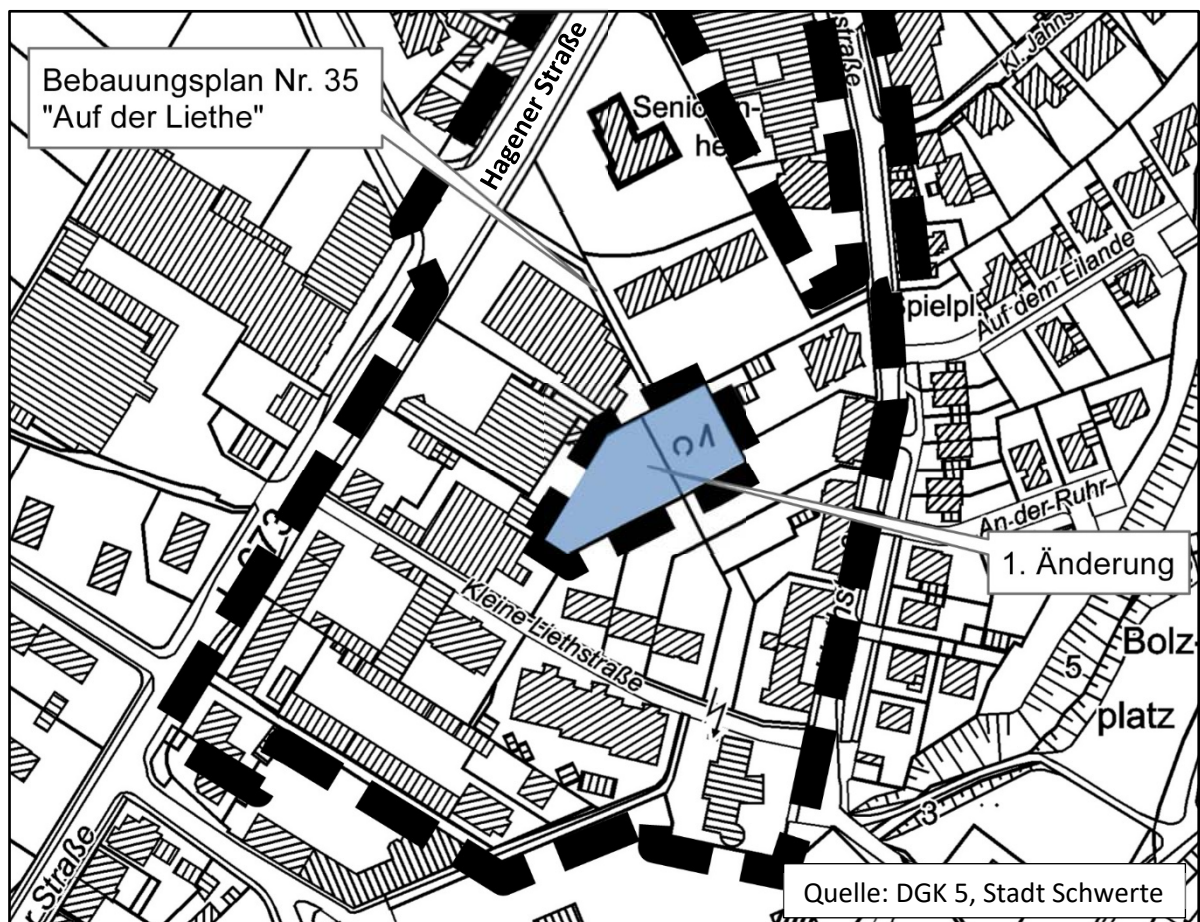
**STADT SCHWERTE**  
Hansestadt an der Ruhr

# Bebauungsplan Nr. 35 „Auf der Liethe“

## 1. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

### Frühzeitige Beteiligung



**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>1</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>2</b>
<b>2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet/Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4. Planvorgaben</b>	<b>4</b>
4.1 Regionalplanung	4
4.2 Flächennutzungsplan	4
<b>5. Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>4</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	5
5.3 Garagen und Stellplätze	5
5.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
<b>6. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung</b>	<b>5</b>
6.1 Dachausbildung	6
6.2 Solaranlagen	6
<b>7. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange</b>	<b>6</b>
7.1 Ver- und Entsorgung	6
7.2 Verkehrserschließung	6
7.3 Öffentliche Infrastruktur	7
7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
<b>8. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange</b>	<b>8</b>
<b>9. Umweltbelange</b>	<b>8</b>
<b>10. Kosten</b>	<b>10</b>

**Anlagen:** LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG, UWEDO, PROJ.-NR. 2209202, DORTMUND, 11/2022,

VERKEHRSGUTACHTEN BAUVORHABEN BEBAUUNGSPLAN HAGENER STRAßE /  
KLEINE LIETHSTRASSE, PLANERSOCIETÄT, DORTMUND, 11/2022

## 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Stadt Schwerte, südlich der Ortsmitte, östlich der L 673 Hagener Straße und nördlich der Kleinen Liethstraße. Er umfasst die Flurstücke 671, 672, 673 und 857 (teilweise) der Flur Nr. 34, Gemarkung Schwerte.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans festgesetzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,140 ha.

## 2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet/Verfahren

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohnungsbauvorhabens zu erreichen, muss der Bebauungsplan Nr. 35 "Auf der Liethe" in einem kleinen, zentral gelegenen Teilbereich geändert werden, da das Bauvorhaben von den Festsetzungen des bereits 1969 aufgestellten Bebauungsplans in den Grundzügen abweicht.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Auf der Liethe“ umfasst lediglich die Flächen im Bereich des Wohnungsbauvorhabens.

Am 10.02.2021 hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 198 „Kleine Liethstraße“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Eckgrundstückes Hagener Straße / Kleine Liethstraße zu schaffen. Ziel war es, den gesamten Bereich einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen.

Ein Teil der angestrebten Wohnbebauung konnte zwischenzeitlich noch auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Liethe“ planungsrechtlich zugelassen werden. Lediglich ein kleiner Gebäudeteil im hinteren Bereich des betreffenden Grundstückes lässt sich aber nicht auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes genehmigen, da die bisher festgesetzten Baugrenzen deutlich überschritten werden. Anstatt für den sehr kleinen Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, soll eine Anpassung der Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplanes durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Liethe“ erreicht werden.

Deshalb wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Wohnen der Stadt Schwerte am 07.09.2022 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 „Kleine Liethstraße“ aufgehoben und gleichzeitig der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Auf der Liethe“ gefasst.

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Auf der Liethe“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abschluss der wohnbaulichen Nachverdichtung des Eckgrundstückes Hagener Straße/ Kleine Liethstraße geschaffen werden. Der vorhandene Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich zurzeit im südlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet und im nördlichen Teil eine Grünfläche fest. Durch eine Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Anlage 2 ist es möglich, auch den hinteren Teil des Eckgrundstückes wohnbaulich zu entwickeln und damit im Sinne der Nachverdichtung weiteren Wohnraum im Innenbereich zu schaffen. Das

Plangebiet ist derzeit ungenutzt, zum Teil versiegelt und zum Teil bewachsen. Der Baumbestand auf den Flurstücken 671 bis 673 bleibt erhalten, eine Bebauung dieser Flurstücke ist nicht mehr geplant. Erschlossen wird das Gelände von der Kleinen Liethstraße über die benachbarten Grundstücke des Eigentümers.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 m<sup>2</sup> von einer naturschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder bereits zulässig sind. So auch im vorliegenden Verfahren.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Auf der Liethe“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abschluss der städtebaulichen Neuordnung des Eckgrundstücks Hagener Straße /Kleine Liethstraße geschaffen werden. Das Neuordnungsgebiet wird heute durch eine gewerbliche Nutzung geprägt, die sich in kleinteiligen Nutzungseinheiten darstellt. Dabei wird das Gelände zweiteilig erschlossen. Zum einen direkt von der Hagener Straße, zum anderen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze von der Kleinen Liethstraße.

Durch die Nachbarschaft zwischen den gewerblichen Nutzungen und der östlich direkt anschließenden Wohnbebauung, die in den letzten Jahren stark nachverdichtet wurde, können Nutzungskonflikte auftreten. Die Neuordnung soll hier durch Wohnnutzungen zu einer Entspannung führen und in dieser zentralen Lage zusätzlichen, dringend benötigten Wohnraum schaffen. Die entlang der Hagener Straße vorhandene gemischte Nutzung soll erhalten bleiben, um einerseits den hier bereits vorhandenen Nutzungen Zukunftsaussichten geben zu können und andererseits die auch nördlich und südlich entlang der Hagener Straße vorhandene gemischte Nutzungsstruktur zu stärken. Hinzu kommt, dass das Eckgebäude eine sehr gute bauliche Substanz aufweist, so dass ein Ersatz sich zurzeit nicht anbietet.

Im Rahmen der Umsetzung der Gesamtplanung sollen zwei Gebäudekomplexe geschaffen werden. Die Bebauung soll in Anlehnung an die in den letzten Jahren entstandenen Neubauten ebenfalls drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen und sich in der Höhenentwicklung ebenfalls an diesen Gebäuden orientieren. Die erforderlichen notwendigen Stellplätze werden einerseits in einer Tiefgarage angeordnet, die von der Kleinen Liethstraße erschlossen wird und andererseits oberirdisch auf dem westlichen Grundstücksteil des ersten Bauabschnittes.

In den Freibereichen vorhandene Großgehölze werden soweit möglich erhalten. Dies gilt **insbesondere** auch für die Grünstrukturen auf dem Flurstück 671. Die Anlage eines Spielbereich für Kleinkinder ist vorgesehen.

Da sich im Laufe der Vorplanung ergab, dass der Großteil der Neubebauung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35 planungsrechtlich zugelassen werden konnte, bestand nur noch ein Planungsbedarf für einen kleinen Grundstücksteil im Nordosten des Grundstücks, auf dem keine überbaubare Fläche festgesetzt war.

## 4. Planvorgaben

### 4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Vorrangig sind hier Wohn- und Mischbauflächen zu entwickeln. Soweit siedlungsstrukturell sinnvoll, sind eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung und eine Zuordnung wohnungsnaher Freiflächen so anzustreben, dass diese untereinander mit möglichst geringem Verkehrsaufwand erreichbar sind.

Die dargestellten ASB umfassen neben Wohnbauflächen auch alle mit dieser Funktion zusammenhängenden Flächen, so beispielsweise für Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung, für den Verkehr, für Sporteinrichtungen und Kindergärten.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der aus dem Regionalplan entwickelte Flächennutzungsplan – wirksam seit dem 31.12.2004 – stellt die Fläche im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung *Einzelhandel* dar. Diese Zielrichtung ließ sich bis heute aber nicht umsetzen. Die Arrondierung vorhandener Wohnnutzungen durch diese Bebauungsplanänderung steht aber in Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan ist im Weg der Berichtigung anzupassen.

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

Die Planung ist Teil der Neuordnung im zentralen Bereich des Bebauungsplans Nr. 35 „Auf der Liethe“. Nordwestlich der Einmündung Hagener Straße/kleine Liethstraße soll anstelle der heute vorhandenen kleinteiligen gewerblichen Nutzungsstruktur zukünftig eine von Wohnen geprägte Struktur entstehen, die die in den letzten Jahren entlang der kleinen Liethstraße entstandenen Wohnnutzungen fortsetzt.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 die angestrebte Bebauung im Änderungsbereich nicht zulassen, sind im Rahmen der 1. Änderung die Festsetzungen anzupassen.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich wird, der Zielsetzung entsprechend, die westlich angrenzende Mischgebietsfestsetzung fortgesetzt. Das Mischgebiet stellt eine adäquate Nutzungsgebietsart am Rand der Kernstadt dar und lässt hier sowohl Wohnnutzungen als auch wohnnutzungsverträgliche gewerbliche Nutzungen zu. Die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die geplanten Wohnnutzungen bilden eine mischgebietskonforme Nutzungsmischung. Um Störungen in der Nachbarschaft zu den östlich angrenzenden Wohnnutzungen auszuschließen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets bleibt gewahrt.

Das Maß der Nutzung wird mit einer Zahl der Vollgeschosse von  $Z = III$ , einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Damit lässt sich die angestrebte städtebauliche Struktur erreichen. Die Zahl der Vollgeschosse stimmt mit der der Neubebauung an der Kleinen Liethstraße überein. Die GRZ ist an die geplante Wohnnutzung angepasst, liegt aber immer noch erheblich unter dem Höchstwert gem. § 16 BauNVO von 0,6. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird bis zu 60 v. H. zugelassen. Hierdurch soll die Schaffung der erforderlichen Zuwegungen, aber auch Fahrradabstellanlagen u.Ä. ermöglicht werden. Die GFZ hält den Höchstwert der BauNVO gemäß § 17 BauNVO ein. Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind somit nicht zu erwarten.

## **5.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen,**

Die Bauweise wird, wie im umgebenden Bebauungsplan Nr. 35 als geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgelegt, dass die überbaubare Fläche an den im Ursprungsplan vorhandenen überbaubaren Bereich anschließt. So lassen die festgesetzten Baugrenzen die angestrebte Wohnnutzung zu. Die Flurstücke 671, 672 und 673 können für eine Bebauung nicht in Anspruch genommen werden, da hier einerseits eine Hauptentwässerungsleitung verläuft und andererseits der vorhandene Vegetationsbestand erhalten werden soll. Entsprechend handelt es sich hier um einen nicht bebaubaren Grundstücksanteil im Mischgebiet.

## **5.3 Garagen und Stellplätze**

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind im Mischgebiet auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Hierdurch soll einerseits eine klare Konzentrierung der baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen und andererseits eine Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen von baulichen Anlagen gem. § 12 BauNVO erreicht werden.

## **5.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Bebauungsplan Nr. 35 – 1. Änderung wird auf dem Flurstück 671 eine Erhaltung der vorhandenen Gehölze festgesetzt.

Die vorhandene hochwertige Vegetationsstruktur soll hier langfristig erhalten bleiben und eine grüne Insel im Zentrum des Bebauungsplanes Nr. 35 bilden (s. auch Pkt. 8 Umweltbelange sowie Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, UWEDO, Dortmund, 10/2022).

## **6. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Der Bebauungsplan enthält gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung als Festsetzungen. Hierdurch sollen städtebaulich wirksame Gestaltungselemente geregelt werden. Dies sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des geplanten Baugebietes aber auch auf seine Wirkung auf das städtebauliche Gesamtgefüge Einfluss haben. Durch diese Festsetzungen wird der

Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung gesetzt, aber dennoch bleibt den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude.

Der einheitliche städtebauliche Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb nötig, damit sich das geplante Wohngebiet in seine Umgebung einfügt.

### **6.1 Dachausbildung**

Im Mischgebiet MI werden nur geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 30° zugelassen. Für die Dächer untergeordneter Gebäudeteile (Erker etc.), Nebengebäude und Garagen wird geregelt, dass auch abweichende Dachformen zulässig sind.

Durch diese Regelung soll eine Einheitlichkeit der Dachausbildung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 Auf der Liethe sichergestellt werden. Ziel ist eine homogene Dachlandschaft mit ihrer städtebaulich positiven Gestaltwirkung.

### **6.2 Solaranlagen**

Auf den Dächern sind Solaranlagen grundsätzlich nur in einer parallelen Anordnung zur Dachhaut zulässig.

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass sich Photovoltaikanlagen der Architektur unterordnen und nicht die Dachlandschaft stören.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Das Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Kleinen Liethstraße schadlos abgeleitet.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden öffentlichen Straßenkanal in der Kleinen Liethstraße eingeleitet.

Die Versorgung mit Gas, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation kann durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Netze sichergestellt werden.

### **7.2 Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich wird über die westlich und südwestlich angrenzenden Grundstücksteile an die öffentliche Verkehrsfläche der Kleinen Liethstraße angeschlossen. Die Anbindung für PKW erfolgt über die Tiefgarage.

Da wegen der angestrebten Wohnnutzungsstruktur im Änderungsbereich aber auch auf den angrenzenden Flächen an der kleinen Liethstraße Veränderungen im Verkehrsablauf zu erwarten sind, wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Im Rahmen des Gutachtens wurden

- die Lage und Erreichbarkeit des Bauvorhabens untersucht,
- die derzeitigen Verkehrsbelastungen auf dem umliegenden Straßennetz dargestellt,
- das durch das Vorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt und auf das umliegende Straßennetz verteilt sowie
- die verkehrliche Erschließung des Plangebietes überprüft und falls möglich/notwendig Empfehlungen zur Verbesserung der Erschließung formuliert.

Das Wohnbauvorhaben an der Kleinen Liethstraße sieht insgesamt vier Mehrfamilienhäuser mit 116 Bewohner\*innen vor, davon 20 im betreuten Wohnen. Eine gute nahmobile Anbindung mit einem Supermarkt und weiteren Versorgungsangeboten im direkten Umfeld sowie eine gute Anbindung durch alle Verkehrsträger bedeuten eine insgesamt überdurchschnittliche Lage und Erschließungssituation für das Plangebiet.

Durch das Bauvorhaben werden voraussichtlich ca. 200 Kfz-Wege erzeugt. Davon entfallen 164 auf den Bewohnerverkehr, 23 auf den Besucherverkehr, 10 auf den Beschäftigtenverkehr und sechs auf den Wirtschaftsverkehr. In der räumlichen Verteilung zeigt sich, dass insbesondere die Anbindung über die Hagener Straße in Richtung Norden auf lokaler sowie regionaler Ebene von großer Bedeutung ist. So fließen etwa zwei Drittel der Verkehre in diese Richtung. In Richtung Süden fließt das verbleibende Drittel. Die Beschilderung als unechte Einbahnstraße sorgt dafür, dass im Quellverkehr auch die Liethstraße genutzt wird; aufgrund des umliegenden Straßennetzes ist dort jedoch nur mit vergleichsweise geringen Kfz-Frequenzen infolge des Bauvorhabens zu rechnen.

In Bezug auf die geplante Tiefgaragenzufahrt wurden im Gutachten die bei der weiteren Planung zu berücksichtigenden Aspekte definiert. So sind u.a. Begegnungsverkehre (auf der einspurig geplanten Rampe) durch eine Lichtsignalisierung zu vermeiden sowie Anforderungen an Sichtbeziehungen, Schleppkurven sowie die Neigung der Rampe zu berücksichtigen. Hinzu kommen die weiteren Anforderungen (insbesondere Feuerwehr, Müllabfuhr sowie Zufahrt Parkplatz an der Hagener Straße), die zu beachten sind. Bei den Radabstellanlagen sind neben der Deckung des quantitativen Bedarfs eine komfortable Ausgestaltung sowie eine gute Zugänglichkeit zu gewährleisten; hier werden im Gutachten entsprechende Qualitätsmerkmale definiert.

Insbesondere unter Berücksichtigung der Erschließungsempfehlungen ist eine Umsetzung des Vorhabens aus verkehrlicher Sicht machbar. Eine wesentliche Mehrverkehrsbelastung, die nennenswerten Einfluss auf die Verkehrsströme hat, ist durch die entstehenden Neuverkehre nicht zu erwarten.

### **7.3 Öffentliche Infrastruktur**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist es nicht erforderlich, die vorhandene öffentliche Infrastruktur wie z.B. Kindergärten, Schulen etc. in Schwerte zu erweitern.

### **7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich sind denkmalpflegerische Belange nicht betroffen. Es wird jedoch aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nachfolgender Hinweis im Planentwurf aufgenommen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.“

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Schwerte als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16



Denkmalschutzgesetz NRW), falls sie nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 abs.4 DSchG NRW).“

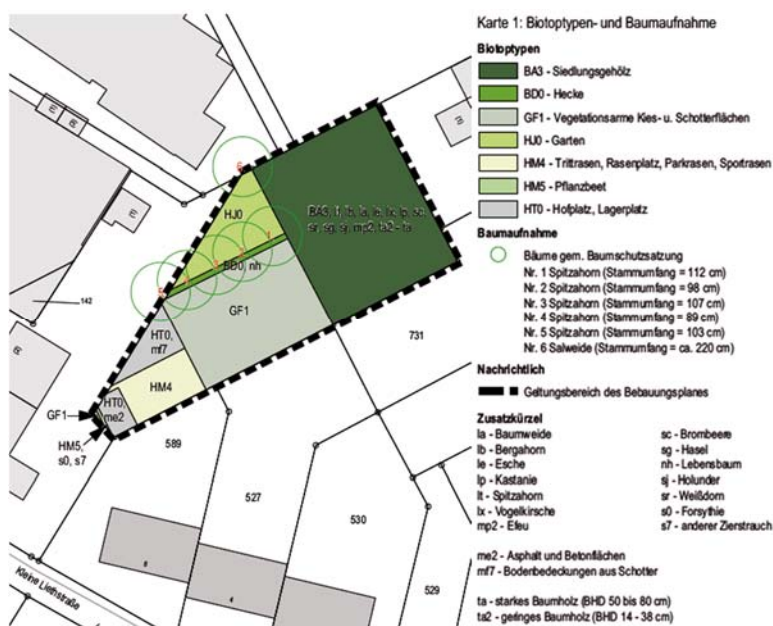
## 8. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Auswirkungen auf private Belange sind nicht zu erwarten. Der im zentralen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 liegende Änderungsbereich ist im Privateigentum. Der Eigentümer hat die Planung initiiert und beabsichtigt hier eine Wohnbebauung. Darüber hinaus findet durch die Planung keine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke statt. Es sind weder Verschattungen noch sonstige von den Gebäuden ausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 9. Umweltbelange

Auch wenn entsprechend den Bestimmungen des § 13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne die Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Anwendung der Eingriffsregelung aufgestellt werden können, ist eine Aufnahme und Bewertung der Biotopstrukturen erfolgt, um Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bei der Planung berücksichtigen zu können. Neben der Biotoptypenaufnahme wurden die Bäume erfasst und dokumentiert, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte fallen. Sofern Bäume gemäß Baumschutzsatzung von der Planung betroffen sind, hat ein entsprechender Ersatz nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung zu erfolgen. Da von der Planung Eingriffe ausgehen, wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrags (LFB) erarbeitet um die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einstellen zu können. Der Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung.

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet (Oktober 2022) kommt zu folgenden Ergebnissen:



(Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, UWEDO, Dortmund, 11/2022)

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt mittels der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ des Kreises Unna (2003). Das Plangebiet ist im südlichen Bereich geprägt von zum Teil geschotterten und asphaltierten Lager- bzw. Parkplatzflächen. Weiterhin befindet sich im Südwesten eine Stellfläche für Mülltonnen sowie ein angrenzender Rasenbereich. Daran anschließend setzt sich eine mehr oder weniger stark mit Rasen- und Blühpflanzen bewachsene Schotterrasenflächen in Richtung Nordosten fort. Im Nordwesten des Plangebietes grenzt eine Thuja-Hecke mit einer Reihe von Spitzahorn-Bäumen den benachbarten Garten vom Schotterparkplatz und vom Gehölzbestand ab. Der Nordosten des Plangebietes stellt sich der Gehölzbestand mit starkem Unterwuchs von Brombeere dar. Vornehmlich besteht der Gehölzbestand aus den Arten Kirsche, Spitzahorn, Bergahorn, Silberweide, Esche, Weißdorn, Hasel und Holunder. Die Bäume weisen überwiegend Stammdurchmesser von 20-30 cm auf, Einzelbäume aber auch bis zu 70 cm. Insgesamt kommt dem südwestlichen Teil des Plangebietes überwiegend eine geringe Wertigkeit bzw. bei versiegelten Flächen keine Wertigkeit zu. Eine hohe Wertigkeit nimmt das vorhandene Siedlungsgehölz im nordöstlichen Teil des Plangebietes ein. Die vorgefundenen Einzelbäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete oder schutzwürdigen Biotope gemäß LANUV betroffen. Grundsätzlich geht jede Neuplanung mit einem Flächenverlust / einer Flächeninanspruchnahme einher. Bezüglich der Naturgüter Boden und Grundwasser sieht die Planung eine Bebauung teilweise im Bereich von unversiegelten Böden vor. Dabei handelt es sich insbesondere um die Gartenfläche im Nordwesten des Plangebietes. Im Ausgangszustand sind von dem 1.461 m<sup>2</sup> großen Plangebiet entsprechend der aktuellen Biotoptypenaufnahme 31 m<sup>2</sup> versiegelt und 460 m<sup>2</sup> teilversiegelt. Im Planungszustand wird sich der Anteil der vollständig versiegelten Flächen auf 305 m<sup>2</sup> erhöhen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens lassen sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser ableiten. In Bezug auf Klima / Luft ist der Verlust der Spitzahornbaumreihe relevant. Diese übernehmen grundsätzlich eine Funktion zur Filterung von Luftschadstoffen und der Frischluftversorgung. Aufgrund des erforderlichen Ausgleiches über die Baumschutzsatzung in Schwerte, gehen von der Rodung insgesamt jedoch keine stadtklimatischen Auswirkungen aus. Der größte Gehölzanteil im Nordosten wird auch bei Durchführung der Planung erhalten, was zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen beiträgt. Erhebliche Auswirkungen auf Klima und Luft werden ausgeschlossen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes gehen von der Planung keine erheblichen Auswirkungen aus. Die beiden geplanten Gebäude orientieren sich hinsichtlich der Geschossigkeit, Größe und Ausrichtung am umgebenden Bestand. Es ist von einer harmonischen Eingliederung in den Siedlungsbereich auszugehen. Bezüglich der Freizeit- und Erholungsfunktion gehen von der Planung keine Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand aus.

Bezüglich der Fauna kommt die Artenschutzprüfung Stufe I zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Planung einhergehen. Grundsätzlich haben Rodungen von

Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September stattzufinden.

Die Planung führt größtenteils zu einer Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen im südlichen Bereich des Plangebietes und somit in Bereichen, die bereits versiegelt oder teilversiegelt sind bzw. im Bereich von Biotoptypen mit einer geringen Wertigkeit, wie der Rasenfläche und dem Hausgarten. Der hochwertige nordöstliche Gehölzbestand wird erhalten, was zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen beiträgt. Lediglich die Eingriffe in die Einzelbäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte fallen, sind als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten, jedoch unvermeidbar zur Realisierung des Vorhabens. Ein Ausgleich erfolgt gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung innerhalb von Schwerte, so dass bei Realisierung der Ersatzpflanzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Aus den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte ergibt sich ein Erfordernis für 7 Ersatzpflanzungen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (s. LFB) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit dem Planungszustand eine nahezu ausgeglichene Bilanzierung mit einem geringen Biotopwertüberschuss von 4,0 Biotopwertpunkten entsteht. Dies resultiert aus dem Erhalt des hochwertigen Baumbestandes im Nordosten, sowie einer zukünftigen Realisierung der Bebauung überwiegend im Bereich aktuell bereits versiegelter oder teilversiegelter Flächen. Der nordöstliche zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauphase durch einen Bauzaun vor Schädigungen zu schützen.

Zusammenfassend können unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie einem Ausgleich über die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte erhebliche Auswirkungen auf alle Schutzgüter ausgeschlossen werden.

## **10. Kosten**

Der Stadt Schwerte entstehen durch diese Planung keine Kosten, da der Grundstückseigentümer alle Planungs- und Gutachtenkosten trägt.

Schwerte, im Dezember 2022

Dezernent IV