

Bebauungsplan Nr. 41 „Bergerhofweg“

- 1. Änderung –

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Gliederung:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation
3. Anlass und Ziel der Planänderung
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Inhalte der Planänderung
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Verkehrliche Erschließung
6. Umweltbericht
7. Kosten
8. Verfahren

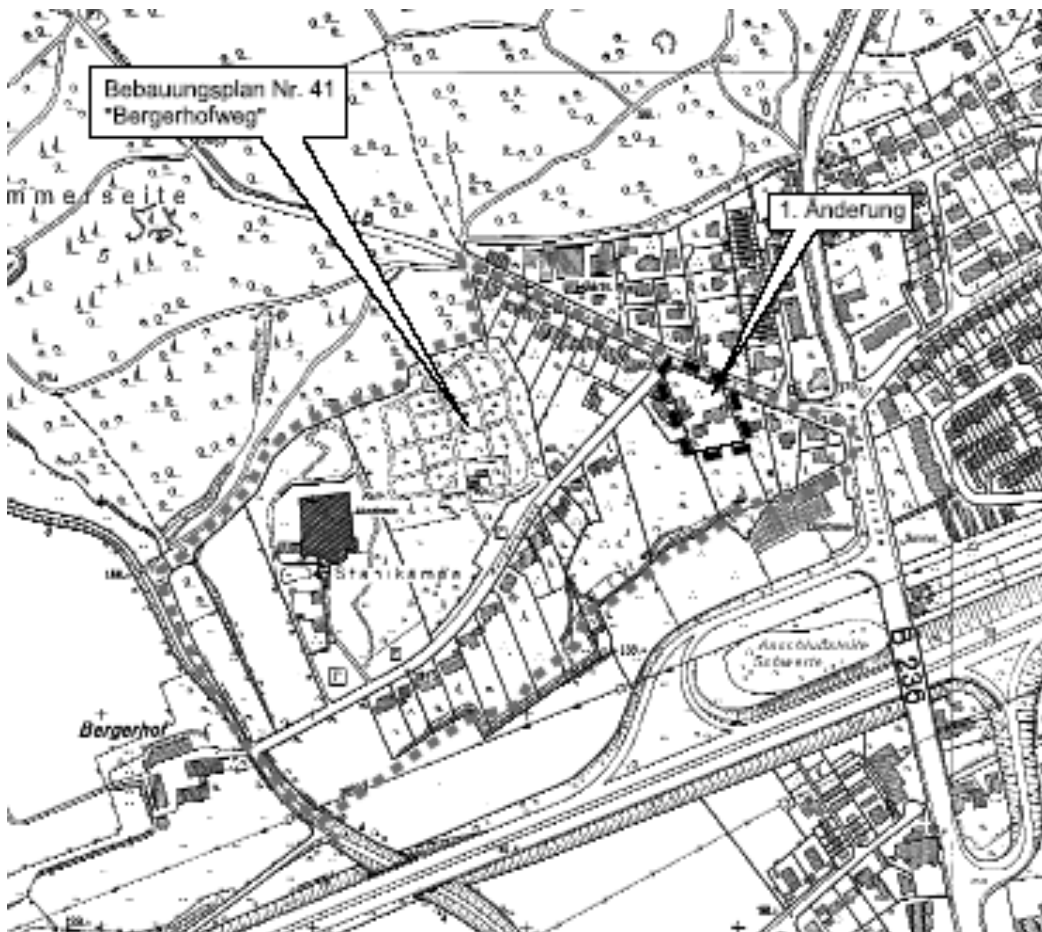
Schwerte im August 2006

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Bergerhofweg“ umfasst eine ca. 3.400 qm große Teilfläche im Einmündungsbereich der Straße Bergerhofweg in die Bergstraße im Norden des Bebauungsplangebietes.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich der Flurstücke 93 und 21 (teilweise) – Gemarkung Schwerte, Flur 8 - und wird begrenzt im Norden durch die Bergstraße bzw. den Bergerhofweg, im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 21 und 93, im Süden durch eine ca. 15 m südlich der vorhandenen Bebauung des Gebäudes Bergstraße 7 verlaufende Linie auf dem Flurstück 21 und im Westen durch die westlichen Grenzen der Grundstücke 21 und 93.

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



2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 41 ist seit dem 26.06.1971 rechtskräftig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte seinerzeit die Wohnbebauung südlich der Bergstraße und beiderseits der Straße Bergerhofweg als Reines Wohngebiet planungsrechtlich begründet werden. Außerdem umfasst das Plangebiet den Bereich der Katholischen Akademie, der als Sondergebiet festgesetzt ist sowie den Waldfriedhof mit einer entsprechenden Festsetzung als Grünfläche. Im

Westen des Plangebietes weist der Bebauungsplan Fläche für die Landwirtschaft aus und stellt damit den Übergang zum Außenbereich bis zum Klusenweg her.

Das Maß der baulichen Nutzung sieht eine sehr geringe bauliche Dichte für die Wohnbebauung vor. Mit Ausnahme des Eckbereichs zur Hörder Straße hin (dort 2geschossig) ist durchgängig im WR-Gebiet eine 1geschossige Bebauung festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,2 bis 0,4.

3. Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich östlich der Einmündung des Bergerhofweges in die Bergstraße beabsichtigt die Fa. Augsburg Gartencenter den Umbau der bestehenden Wohngebäude 7 / 7a zur Einrichtung eines firmeneigenen Verwaltungs- und Schulungszentrums. Neben der Unterbringung von ca. 10 Büroarbeitsplätzen sollen Teile der Gebäude darüber hinaus für zwei Wohnungen genutzt werden. Das bestehende Hallenbad im rückwärtigen Bereich soll als Bürogebäude umgebaut und mit dem bestehenden Haupthaus durch einen Verbindungsgang verbunden werden. Die Erschließung soll von der Bergstraße aus in Form einer halbkreisförmigen Vorfahrt erfolgen. Für Angestellte und Besucher sollen 17 Stellplätze mit wassergebundener Oberfläche angelegt werden.

Die Gebäude, die die Verwaltung der drei Gartencenter-Gesellschaften in Schwerte, Castrop-Rauxel und Hagen-Hohenlimburg aufnehmen sollen, sind von der Größe und der Lage her zur Aufnahme der geplanten Nutzungszwecke grundsätzlich geeignet; sie liegen im Nahbereich des Stammsitzes der Firma, des Gartencenters Augsburg, und sind über die A1 und die B 236 verkehrsgünstig zu erreichen.

Die Fa. Augsburg stellt aus städtischer Sicht ein bedeutendes mittelständisches Unternehmen dar, dessen Sicherung am Standort Schwerte auf diese Weise auch langfristig gefestigt werden soll.

Die Verwirklichung des Vorhabens ist aus den o.g. formalen Gründen ohne eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich. Gleichwohl ist festzustellen, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkungen auf die Umgebung minimal sein werden. So umfasst etwa die vorgesehene bauliche Erweiterung nur ca. 20 qm Grundfläche. Zudem sind die durch das Vorhaben bedingten Auswirkungen (etwa im Hinblick auf das künftige Verkehrsaufkommen bzw. auf die Lärmsituation) als gering einzustufen (siehe Umweltbericht, Kap. 6).

Da sich das Vorhaben städtebaulich verträglich in die Umgebung einfügt, sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des betreffenden Grundstücks von einem WR-Gebiet in ein WA-Gebiet die formalen, planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die die geplante Umnutzung zulassen.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte ist der Änderungsbereich – wie auch die umgebende Wohnbebauung – als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich angrenzend befindet sich das Gartencenter Augsburg, das im Flächennutzungsplan als Sondergebiet in seinen der-

zeit bestehenden Grenzen ausgewiesen ist; die zulässige Verkaufsfläche ist – entsprechend dem Bestand – auf max. 7.600 qm begrenzt.

5. Inhalte der Planänderung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich der Änderung, d.h. das Grundstück Bergstraße 7 / 7a (Flurstück 93 und Flurstück 21 tlw., Flur 8, Gemarkung Schwerte), soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (siehe oben) ist daher gewährleistet. Neben Wohngebäuden sollen dort gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO die sonst nur ausnahmsweise im WA-Gebiet zulässigen Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig sein.

Demgegenüber sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Ebenso sind die als Ausnahme zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit dieser Feinregulierung des planungsrechtlichen Instrumentariums soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der überwiegend bereits vorhandenen Gebäude zu Verwaltungs-, Schulungs- und teilweise Wohnzwecken zulässig ist, darüber hinaus aber eine weitere Nutzung, die eine Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung darstellen könnte, ausgeschlossen wird.

Die festgesetzten Baugrenzen, die die vorhandene und zusätzliche Bebauung umfassen, die offene Bauweise sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung trägt der bestehenden, geringen baulichen Dichte der Umgebungsbebauung ebenfalls Rechnung. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit (als Höchstgrenze) nimmt die bestehende Geschosshöhe für den Hauptbaukörper des Gebäudes Bergstraße 7 auf.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das künftige Verwaltungs- und Schulungszentrum der Fa. Augsburg wird durch zwei Einfahrten in einem Abstand von ca. 35 m an die Bergstraße angebunden, wobei die westliche Anbindung als Zufahrt, die östliche als Ausfahrt dient. Die Bergstraße weist als Sammelstraße eine Verkehrsmenge von ca. 8.800 KfZ/24 h auf.

Laut der verkehrstechnischen Untersuchung der SVK (Stadt- & Verkehrsplanungsbüro Kaulen, Aachen) vom Dezember 2004 wird durch Beschäftigte, Besucher und Anlieferverkehr ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 92 Wegen/Tag als Quell- und Zielverkehr erwartet. Aufgrund dieser prognostizierten Verkehrsmengen kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Schluss, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Umgestaltung bzw. verkehrstechnische Anpassung der Bergstraße erforderlich ist.

Ebenso wird in dem Gutachten nachgewiesen, dass durch die marginalen zusätzlichen Kfz-Verkehre kein Modifikationsbedarf am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Hörder Straße / Heidestraße /Bergstraße im Hinblick auf die Lichtsignalschaltung bzw. Knotenpunktgestaltung besteht.

6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB (Ing.Büro W. Hagen, Menden)

6.1 Vorhaben

Die Stadt Schwerte beabsichtigt die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 „Bergerhofweg“ im Bereich der Gebäude Bergstraße Nr. 7 und 7a. Hier soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, in dem Wohngebäude und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 BauNVO zulässig sind. Andere Nutzungen sind ausgeschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Nutzungsänderung des Wohnhauses Bergstraße Nummer 7/7a in einen Verwaltungssitz der Firma Augsburg ermöglicht. Die 1951 errichtete herrschaftliche Villa mit Personalwohnungen und Hallenbadanbau diente bis ins Jahr 2001 als Dreifamilienwohnhaus.

Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Bereich von ca. 3400 m² Größe. Bisher ist das Gebiet als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, nun soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Nutzung „Verwaltung und Wohnen“, in dem eine maximal zweigeschossige Bebauung möglich ist, ausgewiesen werden.

Die Bebauungsplanänderung geht konform mit der Darstellung des Flächennutzungsplans, der den Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ ausweist. Die Erschließung ist gesichert über eine Anbindung des Grundstücks an die Bergstraße.

Die dargestellten Baugrenzen wurden im wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen oder sind stellenweise minimal verschoben worden. Die Möglichkeit einer Mehrversiegelung von Flächen wird hierdurch jedoch nicht gegeben.

Geplant ist, neben dem Umbau des Gebäudes, die Rasen- und Kiesflächen der vorhandenen Umfahrt zu Natursteinpflaster umzugestalten und einige neue Parkplätze in Rasenpflaster anzulegen. Ein Großteil der bisherigen Rasenfläche bleibt jedoch erhalten und wird mit der Anlage eines Brunnens und der Anpflanzung von Gehölzen optisch gestaltet.

6.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Flora

Im unmittelbaren Planbereich kommen hauptsächlich Rasenflächen vor, die durch häufige Mahd floristisch eher artenarm sind. Der alte Baumbestand auf dem Grundstück besteht aus Fichten, Birnbäumen, Birken, Rotbuchen und einer Trauerweide (Höhe bis zu ca. 14m, Durchmesser bis 70cm). Diese bieten Vögeln wie Grünfink, Ringeltaube, Singdrossel und Distelfink Ansitz- und Singwarten sowie Nahrungs- und Brutplätze.

Entlang der Bergstraße findet sich auf dem Grundstück eine Hecke aus Ziergehölzen und heimischen Arten wie Flieder, Jasmin, Schneebeere, Hasel und Holunder.

Diese einreihige Hecke könnte Nist-, Nahrungs- und Ruheplatz für Singvögel wie Amsel, Grünfink, Heckenbraunelle und Grasmückenarten bieten. Igel und andere kleine Säuger könnten hier Unterschlupf finden. Die Hecke kann ihre Habitatfunktion wegen der unmittelbaren Nähe zur relativ vielbefahrenen Bergstraße jedoch nur unzureichend erfüllen.

Weitere Hecken finden sich als Grundstücksabgrenzungen östlich, westlich und südlich im Planbereich. Hierbei handelt es sich um Hecken aus Hainbuchen und Eiben (östlich und westlich) und um eine Hecke aus Lebensbäumen (nördlich). Diese Hecken bieten Vertretern der Avifauna (Hecken- und Gebüschbrüter) und Insekta, aber auch Säugetieren, ein Habitat. Im Untersuchungsraum finden sich angrenzend an das Plangebiet weitere Ziergärten.

Fauna

Die Rasenflächen der Gärten bieten wegen ihrer Strukturarmut nur wenigen Wirbellosen ein Habitat. Faunistisch gesehen sind diese Flächen lediglich für Amsel, Star und Drosselarten als Nahrungsgebiete interessant.

Großräumiger betrachtet kommen im Untersuchungsraum hauptsächlich Vögel der Übergangsbereiche zwischen Bebauung und Offenland/ Wald vor. Diese finden in den Grünanlagen (z. B. dem Friedhofsgelände an der Bergstraße) und in den Hausgärten ein reiches Nahrungsangebot, wobei Brutmöglichkeiten in den Gartengehölzen und Hecken bestehen.

Säuger finden in den Gärten und Grünanlagen ebenfalls ein Jagdgebiet, Wurfhöhlen und Baue können im Schutz von Schuppen oder Gehölzen angelegt werden.

Insgesamt ist der Untersuchungsraum von menschlicher Nutzung sehr überformt, so dass hauptsächlich Ubiquisten (Allerweltsarten) vorkommen.

Nach Auskunft der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna kommen im Plangebiet keine besonders oder streng geschützten Arten gemäß FFH- Richtlinie bzw. Bundesnaturschutzgesetz vor.

Landschaft

Naturräumlich gesehen gehört der Untersuchungsraum zum Hügellandtyp und hier zum Niedersauerland mit Höhen zwischen 100- 300m ü. NN. Die Reliefenergie ist mäßig und örtlich verstärkt mit Kuppen, Stufenland und Terrassen, sie ist örtlich sehr differenziert.

Boden, Geologie

Der Bodentyp im Plangebiet ist Pseudogley aus umgelagertem Löß über Gehängelehm. Mit 35 bis 55 Bodenpunkten ist der Ertrag mittel. Sorptionsfähigkeit und nutzbare Wasserkapazität sind mittel, die Wasserdurchlässigkeit ist gering. Dieser Bodentyp ist empfindlich gegen Bodendruck und leicht verschlämmbar. Geologisch gesehen befinden sich im Untersuchungsraum Strukturen des Pleistozän über oberkarbonischen Schichten (Ziegelschiefer- Folge, Sprockhöveler Schichten).

Wasser

Grundwasser

Im Plangebiet liegen keine nennenswerten Grundwasservorkommen vor.

Gewässer

Im unmittelbaren Plangebiet befinden sich keine Gewässer, südlich des Untersuchungsraumes fließt der „Steinbach“.

Altlasten

Westlich des Änderungsbereiches, außerhalb der Bebauungsplanänderung, befindet sich die vom Kreis Unna erfasste Altablagerung „07/438“. Hier wurde eine Verfüllung gemäß Luftbild festgestellt, eine weitere Untersuchung ist noch nicht erfolgt.

Schutzausweisungen

Im Planbereich finden sich folgende Gebiete nicht:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete bzw. die als solche gemeldet oder vorgeschlagen worden sind, die im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BnatSchG) bekannt gemacht werden
- Naturschutzgebiete gem. § 23 BnatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BnatSchG
- Nationalparke gemäß § 24 BnatSchG
- Biosphärenreservate gemäß § 25 BnatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BnatSchG
- Heilquellenschutzgebiete gemäß § 16 Landeswassergesetz NW (LWG NW)
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG
- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes.
- In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von den durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörden als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.
- Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BnatSchG

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIb.

Westlich an den Änderungsbereich angrenzend (Bergerhofweg 1) befindet sich ein Baudenkmal, das am 18.10.1989 unter A 121 in die Denkmalliste aufgenommen wurde. Hierbei handelt es sich um ein Mitte des 19ten Jahrhunderts erbautes Fachwerkhaus.

Klima, Luft

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist subatlantisch getönt. Die mittlere Jahrestemperatur im Raum Schwerte liegt bei 8,5°- 9° Celsius. Die mittlere Jahrestemperatur von Mai bis September beträgt 13°- 14° Celsius. 160 bis 170 Tage pro Jahr weisen mindestens eine Temperatur von 10° Celsius auf. Die mittlere Niederschlagsmenge pro Jahr beträgt 750 bis 800 mm. Die mittlere Sonnenscheindauer beträgt 1500 Stunden jährlich, die Anzahl der Tage mit Nebel liegt bei etwa 30 bis 50. Die Hauptwindrichtung ist Südwest mit einem Nebenmaximum aus West. Der Untersuchungsraum befindet sich im Übergangsbereich der Wohnbebauung zum Wald. Die Klimatelemente sind gedämpft bei guter Durchlüftung, das Bioklima ist positiv.

Die Höhenzüge, die Schwerte umgeben, sind als Kaltluftentstehungsgebiete anzusprechen. Die Kaltluft fließt in der Nacht aufgrund ihres höheren Gewichtes, dem Gefälle folgend, zu den örtlichen Tiefpunkten (unter der Bedingung einer windarmen Witterung, wie sie bei autochthonen Wetterlagen, z.B. bei typischen Hochdruckschönwetterlagen vorkommt).

Vorbelastungen im klimatischen Sinn liegen aufgrund der Emissionen der Kraftfahrzeuge in bandförmigen Streifen entlang der Bergstraße, der Hörder Straße (B 236) und der Autobahn A 1 vor.

Aus der Klimaanalyse für die Stadt Schwerte geht für den betrachteten Ausschnitt als Planungshinweis hervor, eine weitere Verdichtung der Gebäude zu vermeiden, Bauhöhen niedrig zu halten und keine massigen Gebäudekomplexe zu errichten.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Gebietes ist als relativ gering einzustufen, da die Biotopausstattung eine höhere biologische Vielfalt nicht ermöglicht.

Die Rasenflächen mit ihrer monotonen Nutzung bieten nur verhältnismäßig wenigen Vertretern von Flora und Fauna ein Habitat.

Mensch und Bevölkerungsgesundheit

Die Stadt Schwerte hat ca. 50.500 Einwohner.

Der Untersuchungsraum befindet sich am nördlichen Stadtrand von Schwerte und ist geprägt von einerseits gewachsener Wohnbebauung und andererseits dem Betrieb des Gartencenters und der Autobahn und Bundesstraße.

Der Änderungsbereich umfasst den Bereich des zur Umnutzung anstehenden Gebäudes und das zugehörige Grundstück von ca. 3.400 m² Größe.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich unmittelbar benachbart nördlich, östlich und westlich an der Bergstraße. Südlich befindet sich das Gartencenter Augsburg.

Zur Erholungsfunktion ist zu sagen, dass die Gartenflächen der Wohnbebauung zwar nicht zur unmittelbaren Erholung der Bevölkerung dienen, jedoch eine gewisse Erholungsfunktion besitzen, was die optische Wirkung angeht.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler, Naturdenkmäler) finden sich im Änderungsbereich nicht.

Westlich an den Änderungsbereich unmittelbar angrenzend befindet sich das Baudenkmal A 121, ein Fachwerkhaus aus der Mitte des 19ten Jahrhunderts.

Der vorhandene Gebäudebestand im Änderungsbereich bleibt erhalten bzw. wird umgebaut.

Emissionen, Abfälle, Abwässer

Der Änderungsbereich befindet sich an der Bergstraße. Gemäß verkehrstechnischer Untersuchung des Stadt- und Verkehrsplanungsbüros Kaulen aus Aachen, weist die Bergstraße eine Verkehrsmenge von 8.750 Fahrzeugen in 24 Stunden auf. Hierdurch ist eine Vorbelastung der Flächen mit kfz- typischen Abgasen und Stäuben gegeben.

Abfälle zur Entsorgung entstehen zur Zeit im üblichen Rahmen der Wohnnutzung.

Die Abwässer der vorhandenen Bebauung werden über ein Mischsystem der Kläranlage zugeführt.

Erneuerbare Energien

Im Planbereich sind keine Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien vorhanden (Wind-Wasserkraftanlagen, Anlagen zur Nutzung von Erdwärme oder Solaranlagen).

6.3 Festsetzungen anderer Fachpläne und raumbezogener Planungen

Der Gebietsentwicklungsplan weist für den Untersuchungsraum „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die Stadt Schwerte existiert ein rechtskräftiger Landschaftsplan (Nr. 6 „Raum Schwerte“), der für das Plangebiet keinerlei Festsetzungen trifft. Nördlich, westlich und südlich wird der Planbereich umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Schwerter Wald“ (L 1). Die Festsetzung erfolgte

- zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- zur Erhaltung der Nutzungsfähigkeit des Naturgutes Boden
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes
- wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung

Das nächstgelegene FFH- Gebiet ist das Gebiet „Kalkbuchenwälder bei Hohenlimburg“ südwestlich von Schwerte in ca. 7 km Entfernung.

6.4 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

In Fachgesetzen und Fachplänen sind keinerlei konkrete räumliche Ziele des Umweltschutzes festgelegt, die unmittelbar für die Bebauungsplanänderung von Bedeutung sind. Allgemeine Ziele des Umweltschutzes wurden bei der Planung berücksichtigt. Zudem handelt es sich bei dem geplanten Bauvorhaben lediglich um die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes.

Mit geeigneten Maßnahmen wird das Grundstück nach Umbau des Gebäudes eingegrünt und optisch gestaltet.

6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Nichtdurchführung der Planung (Planauswirkungen und Nullvariante)

a) Auswirkungen auf

Flora

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Mehrversiegelung ermöglicht. So kann insgesamt, bei voller Ausnutzung der Baugrenzen, nur sehr wenig Fläche neu versiegelt werden, die der Besiedlung durch Pflanzen anschließend nicht mehr zur Verfügung steht. Die Auswirkungen auf die Flora sind aus diesem Grunde sehr gering.

Fauna

Mit der Änderung der Nutzung werden keine wesentlichen Veränderungen für die Fauna eintreten. Wie bisher auch, wird der Vorplatz mit Rasen und Gehölzen gestaltet sein. Vorhandene Habitate bleiben erhalten bzw. werden wiederhergestellt (z. B. durch die Neuanpflanzung von Bäumen).

Auch die Säuger und die Vertreter der Insekta und Arachnida des Plangebietes finden in den Anlagen und Gärten weiterhin Deckung, Schutz vor Feinden und Nahrungsquellen.

Boden

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Mehrversiegelung ermöglicht, wodurch der Boden seine natürlichen Funktionen wie biotische Lebensraumfunktion, Speicher- und Reglerfunktion oder Ertragsfunktion verlieren würde. Bei der geplanten Umwandlung von vorhandenen Kies- und Rasenflächen in Flächen mit Rasen- und Natursteinpflaster bleiben die Bodenfunktionen jedoch weitgehend erhalten.

Wasser

Grundwasser

Bei Versiegelung des Bodens wird die Wasserspeicherkapazität unterbunden und die Grundwasserneubildungsrate gemindert. Das anfallende Regenwasser kann nicht mehr im Boden versickern, sondern muss geordnet abgeleitet werden. Die Dachflächenwässer gelangen über einen Mischwasserkanal zur Kläranlage.

Da im Zuge der Bebauungsplanänderung bei voller Ausnutzung der Baugrenzen nur eine geringe Neuversiegelung zugelassen wird, sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung kaum messbar.

Gewässer

Negative Auswirkungen auf Gewässer sind durch die Planungen nicht erkennbar.

Altlasten

Von der Änderung des Bebauungsplans wird die Altablagerungsfläche nicht berührt. Da lediglich die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes geplant ist, sind durch die Bebauungsplanänderung auch keine Fernwirkungen auf die Ablagerungsfläche zu erwarten.

Schutzausweisungen

Für die vorhandene Wasserschutzzone IIIb werden sich keinerlei Veränderungen durch die Bebauungsplanänderung ergeben.

Das denkmalgeschützte Gebäude wird von der geplanten Umnutzung nicht betroffen, Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Weitere Schutzausweisungen sind von der Bebauungsplanänderung nicht unmittelbar betroffen.

Klima, Luft

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Veränderung des Klimas eintreten.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Gebietes wird sich durch das Umbauvorhaben nicht verändern. Für entfernte Gehölze werden neue angepflanzt und die vorhandene Rasenfläche bleibt weitgehend erhalten, so dass sich das Artenspektrum des Gebietes nicht verändern wird.

Mensch und Bevölkerungsgesundheit

Zum Schutzgut „Mensch“ wurde von der Kramer Schalltechnik GmbH eine Schalltechnische Untersuchung, die die von dem Verwaltungssitz des Gartencenters Augsburg auf die Nachbarschaft ausgehenden Emissionen untersucht, durchgeführt. Die Geräuschimmissionen wurden

rechnerisch und messtechnisch für den Bebauungsplanbereich und die nächstgelegenen Gebäude nach TA Lärm ermittelt.

Danach werden die entsprechenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit eingehalten. Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse, die die Immissionsrichtwerte tags um mehr als 30 dB überschreiten, können gemäß der Ansätze für Maximalpegel (PKW) gemäß Parkplatzlärmstudie bei den vorliegenden Abständen und Abschirmverhältnissen ausgeschlossen werden.

Die Erholungsfunktion des Gebietes wird sich durch das Bauvorhaben nicht verändern.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Planänderung werden Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht beeinträchtigt.

Emissionen, Abfälle, Abwässer

Durch die Nutzungsänderung des Gebäudes wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Bergstraße um maximal 92 zusätzliche Fahrten/ Tag erhöhen. Zur Zeit weist die Bergstraße eine Verkehrsmenge von 8.750 Kfz/ 24 Stunden auf, nach Realisierung der Planung sind es 8.842 Kfz/ 24 Stunden (Quelle: Verkehrstechnische Untersuchung des Büros für Stadt- und Verkehrsplanung Kaulen, Aachen, aus Dezember 2004).

Durch die relativ geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird es zu geringfügigen Mehrmissionen von kfz- typischen Abgasen und Stäuben kommen.

Insgesamt sind diese Veränderungen jedoch siedlungstypisch und stellen keine erhebliche oder gravierende Verschlechterung der Gegebenheiten dar.

Abfälle werden durch den Verwaltungsbetrieb in anderer Zusammensetzung anfallen, als bei der bisherigen Wohnnutzung. Eine Steigerung der recyclingfähigen Abfälle (Papier, Grüner-Punkt- Müll) und dafür ein verringertes Aufkommen von Biomüll und Restmüll ist nutzungsbedingt zu erwarten.

Zum Thema Abwässer ist zu sagen, dass das Schmutzwasser des Plangebietes über das vorhandene Mischsystem abgeführt wird.

Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie

Um Energie zu sparen wird das vorhandene Gebäude mit einer neuen Dämmung versehen und es werden ein Brennwert- Kessel und neue Fenster eingebaut. Die Nutzung erneuerbarer Energien, wie zum Beispiel Sonnenenergie, bleibt unbenommen.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das vorhandene Gebäude weiterhin als Wohnhaus genutzt werden und die Außenanlagen blieben wahrscheinlich unverändert. Wegen der baurechtlichen Gegebenheiten wäre eine vollkommen anderweitige Nutzung der Fläche ausgeschlossen.

6.6 Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen wird innerhalb der Baugrenzen nur soviel Fläche versiegelt, wie unbedingt für den Umbau notwendig ist. Stellplätze und die Zufahrt werden mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet.

Verringerung

Zur Verringerung des Eingriffs, bezogen auf das Landschaftsbild, werden die Grünanlagen, die das Gebäude umgeben, gärtnerisch gestaltet. Entfallende Gehölze werden ersetzt und Rasenfläche wird mittels Anlage von Hecken und eines Brunnens aufgewertet. Als weitere Maßnahme zur Verringerung des Eingriffes werden in der Bebauungsplanänderung bestimmte Festsetzungen getroffen, die die mögliche Bebauung betreffen. So wird maximal eine Zweigeschossigkeit zugelassen.

Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da durch die Vergrößerung der Baufelder lediglich eine minimal höhere Versiegelung als bisher ermöglicht wird.

6.7 Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten könnten, lässt man die Nullvariante hier unbetrachtet, die Realisierung des Vorhabens an anderer Stelle sein. Für den Standort der Verwaltung des Gartencenters an der Bergstraße sprechen jedoch zahlreiche Argumente.

So befindet sich das Gebäude bereits im Besitz der Augsburg-Vermietungs-GmbH, der Verwaltungssitz liegt unmittelbar am Stammsitz der Fa. Augsburg-Gartencenter, so dass hieraus betriebsorganisatorische Vorteile resultieren. Zudem ist eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz vorhanden (B 236, A1 – AS Schwerte).

Über die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindlichen Bushaltestellen ist der Standort auch an das ÖPNV-Netz angebunden.

6.8 Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung basiert auf gängigen, allgemein anerkannten Verfahren. Die Umweltdaten wurden erhoben durch Abfrage der Datenbestände bei Behörden über Internet (LOEBF NRW, MUNL NRW) oder Anschreiben (Untere Landschaftsbehörde des Kreises Unna) und Sichten der einschlägigen Fachliteratur (z. B. Brutvogelatlas NRW).

Weiterhin wurden fachspezifische Veröffentlichungen herangezogen (Klimaanalyse für Schwerte) und amtliche Karten über die geologischen, bodenkundlichen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Verhältnisse verwendet.

Der Vegetationsbestand wurde in einer Begehung kartiert, bei denen die Fauna, soweit möglich, mit erfasst wurde.

Der Schallschutz wurde gemäß Gutachten vom Januar 2005 durch das Ingenieurbüro Kramer aus Sankt Augustin beschrieben.

6.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Das Umbauvorhaben führt zu keinerlei erheblichen Auswirkungen.

6.10 Zusammenfassung

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht die Umnutzung eines Wohngebäudes zum Verwaltungsgebäude der Firma Augsburg und kann zu unwesentlichen Veränderungen in der Zusammensetzung von Flora und Fauna und zu sehr geringer Versiegelung von Flächen führen.

Die Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien der Umwelt stehen der Planänderung daher nicht grundsätzlich entgegen, da entweder keine Betroffenheit vorliegt oder davon auszugehen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht verbleiben.

Die dargestellten Auswirkungen zeigen, dass auf Grund der Vorbelastungen sowie der zu erwartenden Belastungen durch die Planänderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Auswirkungen beschränken sich auf den Standort und können kompensiert werden.

7. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Schwerte keine Kosten.

8. Verfahren

Die Planänderung erfolgt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB.

Schwerte, im August 2006

Kluge
Technischer Beigeordneter