

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Gänsewinkel" der Stadt Schwerte

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Bereich des unbebauten Grundstückes zwischen der Bahnlinie von Hagen nach Kassel, dem Kinderspielplatz, der Gotenstraße und der Grünstraße 3 überbaubare Grundstücksflächen, allgemeines Wohngebiet, zwingende Viergeschossigkeit und Flachdach fest.

Insbesondere die eng gefaßten Baugrenzen und die zwingende Viergeschossigkeit lassen nur darauf zugeschnittene Gebäudetypen mit entsprechenden Grundrißlösungen zu. Die hier getroffenen 17 Jahre alten Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen. Nach Erhebungen zum Wohnungsbestand von 1989 und der Statistik für das Jahr 1990 über die Wohnungsnachfrage von Haushalten sowie dem Zustrom von Aus-/Übersiedlern ergab sich in der Stadt Schwerte ein Bedarf von ca. 1.500 wohnungssuchenden Haushalten. Dieser Bedarf wird voraussichtlich bis zum Jahre 1995 auf ca. 2.000 ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Nachfrage und zwecks zeitgemäßer Bebauung des brachliegenden Grundstückes, ist daher der Bebauungsplan zu ändern.

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet bleibt erhalten. Die städtebauliche Grundkonzeption der 4. Änderung sieht die Stellung der Baukörper in Anlehnung an die westliche Nachbarschaft vor. Zur höheren Ausnutzung des Baugrundstückes werden durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr 4 Baukörper ermöglicht. Um eine Variationsmöglichkeit hinsichtlich der Geschößzahl zu eröffnen, wird anstelle der bisher zwingenden Viergeschossigkeit die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Zur Vermeidung höherer Gebäude, die durch Ausnutzung landesrechtlicher Regelungen entstehen könnten und somit dem Ziel des Einfügens der geplanten Bebauung widersprächen, ist die Traufhöhe maximal begrenzt worden. Wegen des nach Osten leicht abfallenden Geländes, ist sie für jede überbaubare Grundstücksfläche einzeln bezogen auf Normal Null (NN) festgesetzt worden. Hierzu dienen als Bezugspunkte die in der Katastergrundlage enthaltenen Höhenangaben. Aus den festgesetzten Werten ergeben sich Traufhöhen von ca. 10 m. Unterschreitungen der Traufhöhen sind allgemein, Überschreitungen im Einzelfall, beispielsweise bei Rücksprüngen in der Gebäudeflucht, zulässig. Die Grund- und Geschößflächenzahl von 0,4 bzw. 1,1 wird ebenso beibehalten, wie die offene Bauweise. Die Flachdachfestsetzung soll in eine Festsetzung zugunsten von Satteldach mit 40 Grad Dachneigung geändert werden, wobei die Firste gemäß der Stellung der Baukörper in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Die Satteldächer in der näheren Umgebung haben Dachneigungen von 32 - 45 Grad.

Wegen der Lärmeinwirkung von der in Dammlage befindlichen Eisenbahn und der hier voraussichtlich zur Realisierung kommenden Grundrißlösungen mit einer Ost-West-Orientierung der Wohn- und Schlafräume, ist die Anordnung der 4 Baukörper auf diese Weise am sinnvollsten. Den grundlegenden Aussagen und Einzelheiten zum Lärmschutz liegt die Geräuschimmissions-Untersuchung vom 25.04.1990 mit ergänzenden Aussagen vom 13.07.1990 zugrunde. Das Baugrundstück liegt topographisch bedingt ca. 6 m unterhalb der Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn.

Wiksamer aktiver Schallschutz müßte daher außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Gelände der Bundesbahn in Höhe der Gleisanlagen erfolgen. Zudem wäre eine entsprechende Wand- oder Wallanlage nur wirkungsvoll, wenn sie um ein beträchtliches Maß über die westliche und östliche Grenze des Baugrundstückes hinaus ginge. Eine derartige Anordnung wäre nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens regelbar, sondern würde ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren in der Zuständigkeit des Bundes erfordern.

Daher sind auch nach Aussage der Geräuschimmissions-Untersuchung primäre Schallschutzmaßnahmen, d. h. Schallschutzwände oder -wälle zur Verminderung der Geräuschimmissionen auf die Richtwerte für WA-Gebiet nach DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) praktisch nicht durchführbar. Angesichts der Vorbelastung des Grundstückes sind daher die o. a. Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten. Für die Außenbauteile der Gebäude wurde daher passiver Schallschutz gem. VDI 2719 festgesetzt. Wegen der zeitlich bedingten Lärmeinwirkungen (4 Zugvorbeifahrten pro Stunde) wäre es denkbar, auf eine Vollverglasung der ggf. den Aufenthaltsräumen vorgelagerten Freiräume von Balkonen oder Logien zu verzichten und nur eine Teilverglasung in Richtung Bahndamm herzustellen.

Im nordöstlichen Teil des Grundstückes (Flurstück 559) beginnt eine sich in östlicher Richtung fortsetzende Bodenmulde mit erhaltenswerten Bestand an Laubbäumen, wie Eschen und Eichen. Hierbei handelt es sich nach Einstufung der Forstbehörde im rechtlichen Sinne um Wald. Um die derzeit vordringlichen Ziele zur Schaffung von Wohnraum realisieren zu können, soll diese Waldfläche im Einvernehmen mit der Forstbehörde förmlich umgewandelt werden. Mit dem entsprechenden Antrag des Eigentümers an das Forstamt Letmathe vom 12.12.1990 sowie dessen Genehmigung sind die formalrechtlichen Belange ausgeräumt. Die nunmehr im Bebauungsplan getroffene flächenhafte Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern soll den Baumbestand in das vorhandene Umfeld integrieren. Wegen seiner Schutzwürdigkeit bedarf der Bereich daher künftig der ständigen Pflege durch den Eigentümer.

Südöstlich angrenzend an das Baugrundstück befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz. Um bisher aufgetretene Konflikte bezüglich der Zuwegung auszuräumen, ist es erforderlich, den Eingangsbereich nach Westen zu verlegen und eine entsprechende Aufweitung der Zuwegung u. a. auch für Unterhaltsfahrzeuge, vorzunehmen. Hierzu ist eine Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbindung festgesetzt worden, die jedoch darüber hinaus auch der Zuwegung zum nördlich geplanten Gebäude dienen soll.

Die Anordnung der nach Landesrecht notwendigen Stellplätze erfolgt ähnlich wie in der Nachbarschaft und den bisherigen Festsetzungen entlang des Bahndammfußes. Hierdurch erhalten auch die oberen Geschosse der Wohngebäude Abstand zur Schallquelle der Eisenbahn. Im Sinne vermeidbarer Lärmbelastungen auf die westlich benachbarten Wohngebäude und die Neubebauung, ist die Stellplatzanlage in zwei Abschnitte unterteilt.

Durch die entsprechenden Festsetzungen zweier räumlich getrennter Ein- und Ausfahrten sowie Anpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage werden Durchfahrten vermieden. Über diese Anlage hinaus erforderliche Stellplätze u. a. für Besucher sind entlang der Gotenstraße angeordnet. Die vor diesen Stellplätzen vorhandenen öffentlichen Parkbuchten werden um die Zufahrtsbereiche verringert. Hieraus für Absenkungen des vorhandenen Ausbaues entstehende Kosten, trägt der Eigentümer des Baugrundstückes.

Zur Wahrung der verbleibenden Freiflächen sind Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen ausgeschlossen.

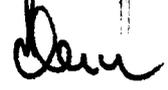
Aus stadtökologischen Gesichtspunkten sind innerhalb der Stellplatzanlage und auf den Freiflächen Festsetzungen zum Anpflanzen standortgerechter Bäume getroffen worden. Je nach Standort, Bodenbeschaffenheit und sonstigen Entfaltungsmöglichkeiten können klein-, mittel- oder großkronige Bäume gepflanzt werden. Um ihre ökologische Ausgleichsfunktion wirksam erfüllen zu können, ist eine geeignete Auswahl von Baumarten, wie Stieleiche, Winterlinde, Bergahorn und Eberesche festgesetzt worden.

Zur Vermeidung weiterer Versiegelungen soll die Befestigung der Einstellplätze mit einem wasserdurchlässigen Material (Gitterziegel, Rasenkammersteine o. ä.) hergestellt werden. Aus dem gleichen Grunde sind Garagen nur in begrenzter Anzahl sowie die Überdachung der Einstellplätze durch geschlossene Abdeckungen nicht zulässig.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in diesem Streckenabschnitt der ausgebauten Gotenstraße vorhanden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird in einen Kanal (DN 60) mit anschließender Stauraumstrecke von DN 200 in Höhe der Pumpstation Gotenstraße in den Gehrenbach geleitet. Das Schmutzwasser wird durch einen Kanal (DN 25) zur Pumpstation an der Gotenstraße geführt und von dort in einer Druckrohrleitung zur Kläranlage Gehrenbach gepumpt. Die schadlose Beseitigung der Abwässer ist damit gewährleistet.

Mit Ausnahme für den Grunderwerb, den Ausbau und die Unterhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entstehen der Stadt Schwerte durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Schwerte, 06.03.1991



Kluge
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Schwerte in seiner Sitzung am 08.05.1991 vorgelegen.

Schwerte, 3.6.1991



Pohl
Stellv.
Bürgermeister