

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Das Sauerfeld“ der Stadt Schwerte gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1.0 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 103 „Das Sauerfeld“ liegt im Ortsteil Ergste, westlich der B 236 im Zentrum von Ergste. Es wird begrenzt im Osten durch die B 236/Letmather Straße, im Südosten durch die Kirchstraße einschl. des Flurstücks 128, im Südwesten durch den Fußweg von der Kirchstraße bis zur Grünmannstraße und dessen nördlicher Verlängerung bis zur Straße „Auf dem Hilf“ und im Nordwesten durch die Straße „Auf dem Hilf“. Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze östlich entlang der Straße Lindenufer, ab Einmündung Lindenufer verläuft diese bogenförmig um den Wiemteich weiter entlang des Offerbaches und östlich des Gemeindehauses mündet diese wieder ein in die Straße „Auf dem Hilf“. Von dort verläuft die Grenze weiter bis zur Straßeneinmündung in die B 236.

Der Bereich der 1. Änderung umfasst das gesamte Plangebiet mit Ausnahme von zwei Bereichen: An der westlichen Plangebietsgrenze ist die Fläche, die Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 7 „Grünmannstraße“ ist, außen vor geblieben. An der nördlichen Grenze ist die Fläche südlich des Wiemteiches, die zwischenzeitlich als geschützter Landschaftsbestandteil in den Landschaftsplan des Kreises Unna übernommen wurde, nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Entlang der B 236 und der Kirchstraße befindet sich eine Bebauung mit Wohn- und Geschäftsnutzung. Die übrige Bebauung dient ausschließlich der Wohnnutzung mit vereinzelt Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs. Im Plangebiet befinden sich an der Straße „Auf dem Hilf“ ein Kindergarten bzw. in der Kirchstraße eine Grundschule. Weiterhin ist das Gebiet geprägt durch die Grünfläche des Wannebachtals, der in Ost/West-Richtung durch das Plangebiet verläuft. Die bauliche Entwicklung des Gebietes ist im Wesentlichen abgeschlossen, auf dem Gelände einer ehemaligen Spedition, das westlich des Mühlendamms gelegen ist, befindet sich noch eine größere Freifläche, die noch baulich zu entwickeln ist.

2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird ein ca. 50 m breiter Streifen vom Zentrum des Wannebachtals von baulicher Nutzung völlig freigehalten. Dieser Streifen soll den Talraum als Verbindungsachse zwischen den Ruhrauen und den Ruhrhöhen sichern. Für den Streifen entlang der Letmather Straße, wo sich auch faktisch eine gemischte Geschäfts- und Wohnnutzung entwickelt hat, stellt der Flächennutzungsplan gemischte Baufläche (M) dar.

Die Fläche nördlich des Wannebachtals, mit Ausnahme des vorgenannten Bereichs der gemischten Baufläche entlang der Letmather Straße, ist als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sodass dafür kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen ist.

3.0 Gegenwärtige Rechtslage:

Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem Bereich richtet sich nach § 30 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 „Das Sauerfeld“

nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

4.0 Erfordernis und Inhalt der Bebauungsplanänderung:

4.1 Verkehrliche Belange

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Das Sauerfeld“ ist die Straßenausbauplanung für die Umgestaltung der Straßen „Auf dem Hilf/Unterdorfstraße.“ Im Zuge der Umsetzung des Verkehrserschließungskonzeptes sind die Entwürfe für die Umgestaltung der o.g. Straßen erarbeitet und im Rahmen einer umfassenden Bürgerbeteiligung mit den Betroffenen vor Ort erörtert worden. Im Ergebnis ist dabei das dem Bebauungsplan zugrunde liegende ursprüngliche Verkehrskonzept modifiziert worden. Diesem veränderten Konzept trägt die Bebauungsplanänderung insoweit Rechnung, als die Straße „Auf dem Hilf“, auch weiterhin wie bisher für die Zufahrt aus der Letmather Str. geöffnet bleiben soll und somit die im Bebauungsplan vorgesehene Abbindung der Straße „Auf dem Hilf“ von der Letmather Straße einschl. des am Ende der Straße vorgesehenen Wendehammers entfällt. Die für den Ausbau vorgesehenen Flächen werden der Straße „Auf dem Hilf“ und „Mühlendamm“ entsprechend des vorgesehenen Ausbaustandards als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung V (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Das Straßenteilstück des Mühlendamms von der Letmather Straße bis zum Grundstück des ehemaligen Speditionsgeländes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, dort soll nach den Ausbauplänen Zwei- Richtungsverkehr ermöglicht werden, der bis zur Anbindung des Edeka-Parkplatzes reichen soll.

4.2 Grün- und Freiflächen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist man davon ausgegangen, dass aufgrund der guten Versorgung der angrenzenden Wohngebiete mit privaten Freiflächen eine direkte Nutzung der öffentlichen Grünfläche nur sehr beschränkt erforderlich sei. Diese wurde auf einen schmalen Streifen entlang der Hangkante beschränkt und sollte zur Schaffung einer Fußwegeverbindung dienen.

Dieser Fußweg ist jedoch nicht realisiert worden; im Zuge der Bebauung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 7 Grümannstraße ist direkt angrenzend an die Grünfläche ein Fußweg entstanden, so dass an der zunächst geplanten Stelle kein weiterer Fußweg erforderlich ist.

Als ein Ergebnis aus der Ortsteilentwicklungsplanung für den Ortsteil Ergste ist jedoch festzuhalten, dass nach dem Wunsch der Bürger doch ein Bedarf besteht, die Grünfläche zu nutzen und diese für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Zu diesem Zweck soll auch eine Wegeverbindung mit wassergebundener Decke durch die Grünfläche erfolgen, des Weiteren soll diese gestaltet und Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Weiterer Wunsch ist die Erstellung eines „Dorfplatzes zur Abhaltung von örtlichen Aktivitäten, wie z.B. Trödelmärkten u. ä. Veranstaltungen im Ortsteil Ergste. Da die eigentlich angedachte Entwicklung auf dem Grundstück des ehemaligen Speditionsbetriebes bislang nicht erfolgt ist, kam seitens des Aktionskreises zur Ergster Dorfmitte die Idee, den gewünschten „Dorfplatz als platzförmige Aufweitung mit einem Durchmesser von ca. 40 m im mittleren Bereich des vorhandenen Fußweges „Im Wiesengrund“ herzustellen.

Aufgrund von fehlender Infrastruktur und mangelnder Erschließung erscheint dieser Standort nicht opportun. Die o.g. Aktivitäten sollten daher weiterhin, wie auch nach den Ergebnissen der Ortsteilentwicklungsplanung vorgesehen, auf den vorhandenen Freiflächen (z.B. ehemaliges Speditionsgelände, Bereich des Edeka-Marktes, oder Schulgelände) durchgeführt werden.

Die Idee des Aktionskreises wird zur Gestaltung der Grünfläche aufgegriffen. Es soll eine

Platzsituation in Form eines Halbkreises in die Grünfläche des östlich gelegenen Wäldchens geschaffen werden. Durch das Aufstellen von Bänken soll dort eine Verweilsituation mit Blick auf die öffentliche Grünfläche geschaffen werden. Dies stellt auch die weniger einschneidende Maßnahme für die öffentliche Grünfläche dar, da hier wesensfremde Nutzungen außen vor bleiben sollen, denn sie diene bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als Ausgleichsfläche und sollte zunächst – bis auf eine kleine Teilfläche – auch gar nicht zugänglich sein.

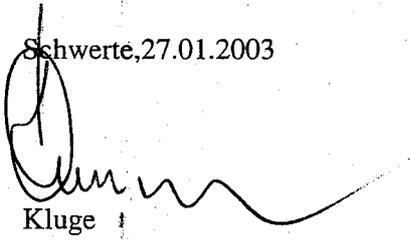
4.3 Sonstige Änderungen:

Weitere Änderungen bilden die Aktualisierung von Festsetzungen an die heutigen Verhältnisse.

Die Fläche des Kinderspielplatzes im westlichen Plangebiet wird in der Größe festgesetzt, wie sie auch tatsächlich errichtet wurde, der zweite zunächst geplante Kinderspielplatz östlich des Fußweges Im Wiesengrund entfällt. Für diesen besteht kein Bedarf, zumal der vorhandene Kinderspielplatz größer erstellt wurde als nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen war.

Weiterhin wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Bäume aktualisiert und das Naturdenkmal an der Letmather Straße, das zwischenzeitlich nicht mehr existiert, aus den Planfestsetzungen herausgenommen.

Schwerte, 27.01.2003



Kluge
(Technischer Beigeordneter)