

162

3. Begründung  
vom 24.06.1982  
zum Satzungsbeschuß

Gemäß § 9 (8) Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256, 3617), geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949)

zum Bebauungsplan Nr. 105 "Rosen" der Stadt Schwerte in der Planfassung vom 08.03.1982.

1. Plangebietsgrenzen und Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Schwerter Stadtgebietes im Ortsteil Holzen.

Es ist begrenzt:

- im Norden durch den Holzener Weg,
- im Westen durch den Westhellweg,
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Grundstücke an der nördlichen Straßenseite der Luisenstraße, sowie die nördliche Bebauung an den Straßen "Im Rosengrunde", Roonstraße, "Am Weidenbusch", "Am Holderbusch", von dort entlang der westlichen Grenze der Grundstücke Gemarkung Rosen, Flur 6, Flurstücke 67 und 113 bis zum Rosenweg, diesen mit der südlichen Straßenseite einbeziehend,
- im Osten durch die östliche Straßenseite der Paulinenstraße und in deren Verlängerung entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Gemarkung Rosen, Flur 6, Flurstücke 67 und 112 bis zum Rosenweg.

2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 (1) Nr. 1 der Baunutzungsverordnung, als allgemeines Wohngebiet (WA 0,9) gemäß § 4 BauN VO, als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauN VO, als Mischbaugebiet (MI 0,9) gemäß § 6 BauN VO, als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule), als Grünfläche (Sportplatz) und als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Im Rahmen einer laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte wird anstelle der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) Wohnbaufläche und anstelle der Grünfläche (Sportplatz) teilweise Wohnbaufläche, teilweise Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) und teilweise Grünfläche (Kleinspielfelder) dargestellt.

Diese geänderten Darstellungen erfolgen in Anpassung an die geänderten Ziele der Stadtentwicklung (Schulentwicklungsplanung).

3. Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebiet dieses Bebauungsbereiches umfaßt eine der letzten größeren zusammenhängenden Wohnbauflächen im Gebiet der Stadt Schwerte (nach derzeitigem Stand der Flächennutzungsplanung).

Für dieses Gebiet wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, der eine Vielfalt unterschiedlicher Bebauungsmöglichkeiten aufzeigen sollte. Der vorliegende Vorentwurf wurde aus einem Plankonzept dieses Wettbewerbs weiterentwickelt.

#### 4. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

##### 4.1 Städtebauliche Ziele der Planung

Als feste Planungsziele werden angesehen:

- die Freihaltung des Gebietes von Durchgangsverkehr;
- eine Vielfalt der städtebaulichen Erscheinung;
- die maßstäbliche Einfügung und gute Verknüpfung mit der Umgebung;
- eine gute Orientierung im Gebiet durch einprägsame Raumbildungen;
- der Vorrang für die Belange der Kinder, der jungen bis alten Fußgänger;
- eine starke Durchgrünung des Gebietes mit vielfältigen Spiel- und Erholungsmöglichkeiten.

##### 4.2 Nutzung der Baugebiete

Folgendes städtebauliches Ordnungsprinzip liegt den Ausweisungen dieses Planes zugrunde.

Es werden zwei unterschiedliche Wohnformen geplant, das Wohnen entlang einer Straße, und das Wohnen in der Gruppe um einen Platz. Die erste Wohnform erstreckt sich entlang der Planstraße zwischen Rosenweg und Westhellweg. Dieser Straßenzug soll mit Straßenbäumen stark durchgrünt werden. Es sind Geschoßbauten als Miet- und Eigentumsmaßnahmen vorgesehen, vorzugsweise in dem Bereich zwischen Rosenweg und Kindergarten. Hier weist der Bebauungsplan eine dreigeschossige Bebauung in Form von Hausgruppen aus. Die benötigten Stellplätze werden zum überwiegenden Teil in Tiefgaragen untergebracht.

Der weitere Straßenverlauf ist konzipiert für eine Nutzung mit Stadthäusern. Die Ausweisung sieht eine Dreigeschossigkeit vor. Um für die angrenzende niedriggeschossige Bebauung, bedingt durch die Hanglage, keine ungünstigen Besonnungsverhältnisse zu erzeugen und in Anpassung an die örtlichen Vorgaben, wie Topographie und Ortsbild, wird die Traufhöhe beschränkt. Die Bebauung ist als Kettenhausbebauung mit nur einseitigem Grenzabstand vorgesehen. Diese abweichende Bauweise ergibt trotz relativ städtischer Nutzung eine gute Gliederung der Baumassen und eine bessere Durchlüftung und Begrünung des Baugebietes als dies bei einer geschlossenen Bauweise möglich ist.

Die weiteren Bauflächen des Plangebietes sind als Hausgruppen geplant, die jeweils um einen kleinen Platz gruppiert sind. Der Platz soll als Mischfläche gestaltet werden und auch Kommunikations- und Spielmöglichkeiten eröffnen.

Teilweise sind einige Parkplätze in der Mitte vorgesehen in Verbindung mit einem großkronigen Baum. Die Gebäudehöhe ist auf maximal zwei Geschosse begrenzt. Geschossigkeit, Bauform und Bauweise ist innerhalb einer Gruppe einheitlich geplant, jedoch sind die Gruppen untereinander unterschiedlich gestaltet. Drei Hauptgründe sind ausschlaggebend für diese Planung:

- a) Es soll den späteren Bauwilligen eine breite Palette von verschiedenartigen und unterschiedlichen Grundstücksgrößen angeboten werden, um so ein möglichst vielfältiges Angebot zur individuellen Eigentumbildung zu geben.
- b) Städtebauliches Ziel ist es, ein vielfältiges Erscheinungsbild weiterzuentwickeln, wie es innerhalb des Ortsteiles vorgegeben ist. So wird versucht, die Uniformität, wie sie in so manchen Neubaugebieten vorherrscht, zu vermeiden.
- c) In Einklang mit den jeweiligen topographischen Vorgaben und den Größen der einzelnen Gebäudegruppen ist eine ähnliche Hausform innerhalb einer Gruppe jedoch wünschenswert. Zum einen als Identifikationsmerkmal für den Bewohner, zum anderen als Orientierungshilfe für Besucher und zur Erzeugung eines harmonischen Stadtbildes.

Die Festlegung der Hauptgebäudeaußenkanten und der Firstrichtung haben neben den genannten Gründen auch die Aufgabe, im Rahmen der vorgesehenen Parzellierung nachbarschaftliche Konflikte zu verhindern.

Entlang des Westhellweges sind hauptsächlich Gartenhofhäuser vorgesehen, da diese Hausform sich am besten gegen Straßenlärm abschirmen läßt. Auch diese Gebäude sind als Gruppen angeordnet mit nur jeweils einer Zufahrt auf die Straße.

Die Ausweisung der Baugebiete als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ausweisung der Grund- und Geschoßflächenzahlen entsprechen den Maximalwerten des § 17 BauN VO.

##### 5. Zustand und Maßnahmen der sozialen Infrastruktur

Grund- und weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nähe (nördlich des Bebauungsplangebietes) vorhanden. Die Ausweitung zu einem Schulzentrum ist vorgesehen.

Ein Kindergarten ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden (Ecke Westhellweg/Holzener Weg). Ein weiterer Kindergarten ist im Bebauungsplanbereich vorgesehen. Die Fläche ist entsprechend festgesetzt.

Die Grünfläche (Kleinspielfeld) kann als Ergänzung der Sportanlagen der im nördlichen Anschluß des Planbereiches liegenden Schulen dienen, ebenso wie als zusätzliche Freifläche für den Kindergarten oder zur gelegentlichen Nutzung als Festplatz für die umliegenden Anwohner.

Geschäfte zum Einkauf des täglichen Bedarfes sind im angrenzenden Bereich am Holzener Weg und am Rosenweg vorhanden. An der westlichen Ecke der geplanten Sauerlandstraße und des Rosenweges ist die Möglichkeit gegeben, ein Ladengeschäft anzusiedeln.

Kinderspielplätze sind im südlichen Bereich im Grünzug entlang der Plangebietsgrenze vorgesehen. Im nördlichen Plangebiet sind zwei Flächen, die unmittelbar den Wohnbereichen zugeordnet sind, als Kinderspielplätze festgesetzt. Im Bereich der dreigeschossigen Bebauung bei der Sauerlandstraße sind Flächen für private Spielplätze gemäß § 10 (2) der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen freigehalten.

#### 6. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Westhellweg, Holzener Weg/L 648, Rosenweg/K 20.

Der Holzener Weg wird für neu geplante Bebauung nicht zur Erschließung herangezogen. Der Verkehr auf dem Westhellweg soll durch die Neugestaltung des Einmündungsbereiches in die L 648 sowie durch den Einbau von zwei Fußgängerinseln verlangsamt werden und so für querende Fußgänger sicherer werden. Zufahrten sind zusammengefaßt worden. Einzelne Grundstückszufahrten sind nicht vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandene Paulinenstraße, wobei die Einmündung in die L 648 zukünftig entfällt. Die Anbindung erfolgt über die Straße "Am Lenningskamp".

Das zweite Teilstück Paulinenstraße zwischen "Am Holderbusch" und Planstraße soll ausgebaut werden. Die Umbenennung eines der beiden Straßenstücke ist notwendig. Die Erschließung der Neubaugebiete erfolgt über eine Wohnstraße (Fahrbahn 5,5 m), die durch Fahrbahnbreite und bewußte Abknickungen verkehrsberuhigenden Charakter hat. Von dieser Anlieger-Wohnsammelstraße gehen Erschließungsstiche ab, die als Mischflächen für Fußgänger und Anliegerzufahrten vorgesehen sind (Breite 4,75 m).

Flächen für öffentliche Parkplätze sind entlang der Erschließungsstraßen und innerhalb der Wohnstiche vorgesehen. Ein kleiner zusätzlicher Parkplatz ist neben der Sportfläche ausgewiesen. Er soll den zusätzlichen Bedarf bei Veranstaltungen decken. Eine Ausgestaltung als Rasenparkplatz ist bei dieser zeitlich begrenzten Nutzung möglich.

Die privaten Stellplatzverpflichtungen sind auf dem Grundstück zu erfüllen. Für die Mietwohnungen sind zum Teil Tiefgaragen vorgesehen. Einigen Wohngruppen sind Gemeinschaftsstellplätze zugeordnet. Eine pergolaartige Überdachung dieser Stellplatzanlage ist im Interesse des Gesamtbildes wünschenswert.

Fußläufige Verbindungen sind sowohl vom "Am Lenningskamp" und "Sauerlandstraße" bis über den Westhellweg hinaus wie auch vom Holzener Weg zum Rosenweg über die Straßen "Im Rosengrund", Roonstraße, "Am Weidenbusch", "Am Holderbusch" über die Wohnbereiche bzw. innergebietlichen Grünverbindungen dargestellt.

Für die Neugestaltung des Einmündungsbereiches des Holzener Weges in die L 648 sind Sichtdreiecke mit einer Nutzungsbeschränkung ab 0,70 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Fahrbahnniveau, im Bebauungsplan festgesetzt. Für das nordöstliche Sichtfeld ist in Abweichung von der Forderung des Landesstraßenbauamtes nur ein Sichtfeld mit 20 x ca. 100 m festgesetzt. Die Festsetzung eines Sichtfeldes von 20 x 185 m hätte zufolge, daß die sehr dichte Randbepflanzung auf der nördlichen Seite des Westhellweges überplant würde. Diese Randbepflanzung ist von den Eigentümern der Grundstücke zur Minderung von Geruchs- und Lärmimmissionen vorgenommen worden. Eine Überplanung dieses Bereiches würde nicht nur entschädigungsrechtliche Folgen haben, sondern auch für die Anwohner eine erhebliche Verschlechterung des Wohnumfeldes bedeuten. Da der Abschnitt der L 648 auf 50 km/Std. begrenzt ist, reicht ein Sichtfeld von 20 x 100 m aus.

Weiterhin wird aus städtebaulichen Gründen entlang der L 648 ein 15 m breiter Streifen als - "Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist" - (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) festgesetzt worden. Die Randbebauung südlich des Holzener Weges wird geprägt durch eine vorhandene Bausubstanz, die ca. 6 bis 10 m an den Fahrbahnrand heranragt. Diese Bebauung ist neueren Datums und mit Zustimmung des Landesstraßenbauamtes erstellt worden. Aus diesem Grund entspräche eine Überplanung mit dem Hinweis auf Bestandsschutz auch nicht dem Abwägungsgebot, da festzustellen ist, daß nach der Bausubstanz die Bauwerke dort noch mind. 80 Jahre stehen und eine Überplanung der Baukörper ohne Abbruchgebot keine Regelung planungsmäßiger Konflikte darstellen würde. Im Bereich der bestehenden Bebauung ist der Freihaltestreifen auf das max. mögliche Maß (Vorderkante vorhandene Bausubstanz) reduziert worden.

Das Altenheim und der vorhandene Kindergarten westlich des Westhellweges sind durch den geplanten Fußgängerübergang und den anschließenden Grünzug an das Wohngebiet angeschlossen. Der südliche Grünzug soll entsprechend dem Flächennutzungsplan später in westlicher Richtung fortgesetzt werden. Aus diesem Grunde ist der zweite Überweg vorgesehen.

#### 7. Technische Erschließung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Telefon kann über die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßEN in das Gebiet geführt werden. Soweit erforderlich sind entsprechende Belastungsflächen zugunsten der Versorgungsunternehmen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Deutsche Bundespost ist eine Fläche für den Gemeinbedarf (Post) festgesetzt, auf der bereits heute eine Telefonnetzverteilungsstelle vorhanden ist.

Für die VEW sind im Planbereich fünf Grundstücke für die Errichtung von 10 kV-Stationen vorgesehen.

#### 8. Entwässerung

Der Zentralentwässerungsplan für den Ortsteil Rosen liegt der zuständigen Behörde zur Genehmigung vor. Er sieht eine Entwässerung des Planbereiches im Mischsystem vor.

Die Ableitung des Mischwassers erfolgt über einen vorhandenen Kanal entlang des Westhellweges und der Wannebachstraße, der über das Westhofener Kanalnetz an die Kläranlage an der Ruhrbrücke/Westhofen angeschlossen ist. Zur Vermeidung von Überflutungen im Kanalsystem Westhofen erfolgt eine Rückhaltung über ein geplantes Überlaufbecken südlich der Kreuzung Westhellweg/Rosenweg. Dieses Becken soll unterirdisch unter dem Parkplatz der an dieser Stelle geplanten Kleingartenanlage (Bebauungsplan Nr. 131 der Stadt Schwerte) angelegt werden. Hierdurch soll bewirkt werden, daß bestehende Leitungen nicht zusätzlich belastet werden.

Eine zusätzliche Belastung des Wannebaches wird durch die Beachtung der neuesten technischen Vorschriften zur Behandlung des Abwassers vermieden. Die vorhandene Kanaltrasse im südlichen Plangebiet ist durch ein Leitungsrecht gesichert.

#### 9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung dieses Bebauungsplanes in einigen Bereichen erforderlich. Hierzu werden - falls keine freiwillige Umlegung, die sich wegen der geringen Anzahl von Eigentümern anbietet, durchführbar ist - Maßnahmen nach dem 4. Teil des Bundesbaugesetzes erforderlich.

Da die Stadt Schwerte in einigen Teilen des Gebietes Grundeigentümer ist, kann dieser Bereich durch Fortführungsmessungen der vorgesehenen Nutzung zugeführt werden.

#### 10. Kosten

	Gesamtkosten DM	%	Stadtanteil DM
1. Straßenausbau			
- innere Erschließung	3.108.000,00	10	310.800,00
- äußere Erschließung	300.000,00	100	300.000,00
2. Straßenbeleuchtung	225.000,00	10	22.500,00
3. Kanalbau (Mischkanal)	1.650.000,00	-	--
davon 25 % Straßentwässerung	412.500,00	10	41.250,00
75 % Grundstücksentwässerung	1.237.500,00	100	1.237.500,00
Regenrückhaltebecken ca.	200.000,00	-	--
davon 25 % Anteil Straßentwässerung	50.000,00	10	5.000,00
75 % Anteil Grundstücksentwässerung	150.000,00	100	150.000,00
4. Straßenlanderwerb (35.092 qm x 15,00 DM	526.380,00	10	52.638,00

5. Öffentliche Grün- und Spiel- flächen (14.870 qm x 50,00 DM)	743.500,00	10	74.300,00
6. Ingenieurleistungen für Erschließungsplanung	<u>180.000,00</u>	10	<u>18.000,00</u>
	6.932.880,00		2.211.988,00
	=====		=====

Außerdem ergeben sich:

Kosten der Gemeinbedarfs-  
grundstücke  
(Kindergarten/Kleinspiel-  
felder)

8.090 qm x 50,00 DM 404.500,00 100 404.500,00

Erschließungsbeiträge hierzu ca.200.000,00 90 180.000,00

#### 11. Verwirklichung der Planung

Die Verwirklichung der Planung soll nach Genehmigung des Bebauungsplanes mit der Erschließung des Gebietes (Bau der Entwässerungsanlagen und Straßenbau) begonnen werden.

#### 12. Begründung der gestalterischen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW

##### 1. Die Dachneigungen wurden aus folgenden Gründen festgesetzt:

Anpassung an das vorhandene Ortsbild des Ortsteiles Holzen-Rosen. Vorherrschend ist hier das Satteldach, überwiegend mit Neigungen zwischen 32° und 45°, wobei die drei- und mehrgeschossigen Gebäude zumeist die etwas flacheren Dächer aufweisen.

Zur Unterstützung des in der Begründung unter Punkt 4 formulierten städtebaulichen Zieles, ein vielfältiges Erscheinungsbild zu erzeugen, werden die unterschiedlichen Dachneigungen gruppenweise festgesetzt.

Die Festlegung richtet sich nach der Topographie, der Bauweise und der Bautiefe der überbaubaren Flächen. Bei sehr tiefen Bauflächen würde ein besonders steiles Dach durch seine Höhe das Gesamtbild und die nachbarschaftlichen Belange stören.

##### 2. Die Einschränkung der Dachaufbauten soll verhindern, daß durch große, über die gesamte Hauslänge verlaufende Gaupen, das Gebäude ein Geschöß höher erscheint als vorgesehen. Auch diese Maßnahme dient der Einhaltung der vorgesehenen Höhenentwicklung im Baugebiet.

3. Die unterschiedliche Farbgebung der Dacheindeckung ergibt sich aus dem Bestand. Es sind sowohl ziegelrote als auch dunkel eingedeckte Hausgruppen vorhanden. Die höhergeschossigen Gebäude sind zumeist dunkel eingedeckt. An diesen vorhandenen Mustern orientiert sich die Farbgebung, wobei auch hier die Festsetzungen immer gruppenweise erfolgt.
4. Der Ausschluß einiger weniger Materialien für die Fassaden dient der Wahrung des Ortsbildes. Diese Materialien sind im Wohnungsbau des Ortsteiles fremd und sollen daher auch nicht eingesetzt werden.

#### 5. Abwägung

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Erhaltung des vorgeprägten Ortsbildes des Ortsteiles Holzen-Rosen. Sie sollen außerdem im Interesse der zukünftigen Bewohner und Besucher die städtebauliche Ordnung stützen und somit die Orientierung, die Identifikation und Gruppenzugehörigkeit erleichtern. Die angestrebte höhenmäßige Einschränkung dient außerdem zur Vermeidung nachbarschaftlicher Benachteiligungen.

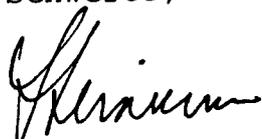
Da der größte Teil des Baugebietes zur Zeit im Besitz der Stadt Schwerte ist, wird eine weitgestreute Grundstücksvergabe ermöglicht. Der potentielle Käufer hat also verschiedene Wahlmöglichkeiten, so daß eine unzumutbare Härte durch gestalterische Festsetzungen eines bestimmten Baugrundstückes nicht entsteht.

Schwerte, 24.06.1982

  
Prutz  
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat der Ratsversammlung am 08.07.1982 vorgelegen.

Schwerte, 08.07.1982

  
Steinem  
Bürgermeister