

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 107 "Dorfstraße" der Stadt Schwerte in der Planfassung vom 29.05.1985 nach § 9 (8) Bundesbaugesetz

für den Geltungsbereich zwischen der Bundesbahnlinie Schwerte-Arnsberg im Norden, den westlichen Grenzen der Flurstücke 104, 105, 106, 107 und 108, Gemarkung Geisecke, Flur 4 im Osten, der Dorfstraße (einschl.) im Süden und der westlichen Begrenzung des Flurstückes 31 im Westen.

1. Lage und Situation

Der Planbereich liegt am westlichen Rand des Ortsteils Geisecke, der eine aufgelockerte Siedlungsstruktur zeigt. Soziale Infrastruktur wie städt. Kindergarten und kirchliche Einrichtungen sind vorhanden. Der Ortsteil Geisecke ist durch die Unnaer Straße an die Schwerter Innenstadt angebunden.

Durch die Busse der Märkischen Verkehrsgesellschaft und der Deutschen Bundesbahn mit Haltestellen im Ortsteil Geisecke ist der Ortsteil örtlich und überörtlich im öffentlichen Personennahverkehr versorgt.

Der Planbereich wird im Norden von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bundesbahnlinie Schwerte-Arnsberg tangiert.

Derzeitig stellt sich der Planbereich noch als Weideland dar. Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Bebauungsplanentwurf ersichtlich.

2. Erfordernis, Ziel und Zwecke des Bebauungsplanes

Der stetigen Nachfrage nach baureifen Grundstücken in diesem Ortsteil soll durch die Erschließung geeigneter Wohnflächen entsprochen werden. Ziel und Zweck der Planung ist die Weiterentwicklung des Ortsteils Geisecke unter weitergehender Ausnutzung und Anlehnung an die vorhandene Infrastruktur. Die Gesamtkonzeption soll sich der aufgelockerten Bauweise des näheren Umfeldes einfügen. Daher ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte entwickelt, der in diesem Bereich Wohnbau- und Grünflächen enthält.

Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan soll die Dorfstraße nicht begradigt, sondern im bisherigen Trassenverlauf verkehrssicher ausgebaut werden. Mit dieser Maßnahme soll der erhaltenden, behutsamen Erneuerung der Verkehrsführung Vorrang eingeräumt werden. Grundzüge des Flächennutzungsplanes werden hierdurch nicht berührt, zumal die Funktion der Straße beibehalten wird. Die im Flächennutzungsplan zwischen Wohnbaufläche und Bahnlinie dargestellte Grünfläche ist als private Grünfläche aufgenommen.

4. Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

In der westlichen und östlichen Nachbarschaft des Planbereiches befinden sich ein- und zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise. Der Bereich südlich der Dorfstraße ist mit zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan soll sich die geplante Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in das vorhandene Wohnumfeld einfügen. Daher ist im Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet" mit ein- und zweigeschossiger Bebauung und der entsprechenden Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschößflächenzahl von 0,5 bzw. 0,8 festgesetzt. Dabei sind in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wurde eine eingeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise in diesem Bereich ist als unterstützende Schallschutzmaßnahme für die Bebauung und Freifläche im Innenbereich anzusehen.

Die wechselnden Geschößzahlen und Bauweisen sollen die städtebauliche Situation beleben, Orientierungspunkte schaffen sowie zur Bildung überschaubarer Räume beitragen. Um bestimmten unerwünschten Beeinträchtigungen auf das Wohnen vorzubeugen, ist festgesetzt worden, daß Schank- und Speisewirtschaften sowie die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen, die im "WA - Allgemeinen Wohngebiet" möglich sind, innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 107 Dorfstraße nicht zulässig sind.

5. Gestalterische Festsetzungen

Um das angestrebte Ziel des Einfügens in das bestehende Ortsbild auch planungsrechtlich zu sichern, soll die äußere Gestaltung der Dächer als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Aus diesem Grunde sind in Anlehnung an die im Umfeld vorherrschenden Dachformen Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° und in Teilbereichen die Firstrichtung festgesetzt.

6. Grünflächen

Zur Deckung des Bedarfs an Grün- und Spielflächen wurde innerhalb des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz für Kleinkinder und schulpflichtige Kinder" festgesetzt. Die räumliche Zuordnung wird auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt.

7. Bepflanzungen

Zum Schutz des im Geltungsbereich vorhandenen Baumbestandes sind die Standorte erhaltenswerter Bäume festgestellt und im Bebauungsplan durch Bindungen für deren Erhaltung festgesetzt worden.

Der im Geltungsbereich zu errichtende Lärmschutzwall soll zur Integration in das jeweils benachbarte Umfeld mit geeigneten Bodendeckern bepflanzt werden.

Ergänzung nach der Offenlage gem. § 2 a (6) BBauG

Die den Gebäuden zugewandte Seite des Lärmschutzwalles ist zusätzlich mit Sträuchern zu bepflanzen.

Zur Aufwertung innerörtlicher Grünsubstanz und zur Verbesserung des Wohnumfeldes werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BBauG landschafts- und standortgerechte Laubbäume festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine Verschiebung der festgesetzten "zu pflanzenden Bäume" bis zu 2,00 m in Längsachse zulässig, wenn dies durch die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen, Parkplätzen, Hauszugängen, Garageneinfahrten, Fahrbahnführungen und durch zu geringe Abstände zu den Gebäuden begründet ist. Durch diese Ausnahmen sollen mögliche Härtefälle vermieden werden.

8. Verkehrerschließung

Unter Beibehaltung des derzeitigen Verlaufs soll die Dorfstraße entsprechend ihrem Verkehrsaufkommen und unter Berücksichtigung ihrer Haupterschließungsfunktion ausgebaut werden. Ziel und Zweck dabei ist es u.a., den Baumbestand an der Nordseite zu schützen und zu erhalten und einen durch die Baumreihe von der Fahrbahn getrennten kombinierten Fuß- und Radweg zu schaffen. Überdies soll dieser Ausbau als "optische Bremse" vor überhöhten Geschwindigkeiten wirken.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Erschließungsschleife, die an der Außenkurve der Dorfstraße angebunden wird, von der bis auf einige Ausnahmen alle Baugrundstücke direkt angefahren werden können.

Zur Vermeidung eines höheren Erschließungsaufwandes sind einzelne zurückliegende Grundstücke über Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger festgesetzt werden, erschlossen.

(Reihenhäuser)

Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Hausgruppen/sind die notwendigen Stellplätze und Garagen wegen der hier naturgemäß fehlenden Bauwicke in Gemeinschaftsanlagen zusammengefaßt und den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet worden.

Durch die Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen wird insbesondere auf die zu erzielende verbesserte Wohnumfeldsituation verwiesen. Dabei ist empfehlenswert, die verkehrsberuhigten Wohnstraßen im Mischprofil auszubilden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist durch den Anschluß an die in der Geisecker Talstraße bzw. Dorfstraße vorhandenen Leitungen für Wasser, Strom, Gas und Telefon gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Trennsystem mit Anschluß an die vorhandene Kanalisation in der Dorfstraße. Der Anschluß erfolgt an der Außenkurve der Dorfstraße, von der die Erschließung in das Gebiet abzweigt. Die Vorerschließung (Einleitung des Niederschlagwassers) ist z. Zt. noch nicht gegeben. Erst nach Ausbau bzw. Sanierung des Mühlenstranges kann das Niederschlagwasser eingeleitet werden.

Desweiteren muß der Schmutzwasserkanal zum Pumpwerk Gehrenbach saniert werden.

Da der Planbereich innerhalb der Wasserschutzzone III liegt, ist auf die Dichtigkeit des Rohrsystems zu achten.

~~Es wird darauf hingewiesen, daß der Nachweis zu erbringen ist, daß Boden- und Bauschutt, sofern er nicht als Füllmaterial auf privaten Grundstücken verwendet wird, ordnungsgemäß auf genehmigten Deponien untergebracht wurde.~~

Ergänzung nach der Offenlage gem. § 2 a (6) BBauG

Es wird darauf hingewiesen, daß der Bodenaushub im Gelände zum überwiegenden Teil im Planbereich zur Anschüttung des Lärmschutzwalles und zur Ausgleichung des Geländes verbleiben soll. Darüber hinausgehender Bodenaushub bzw. Bauschutt ist von den jeweiligen beauftragten Unternehmern auf zugelassene Kippen abzufahren.

10. Immissionsschutz

10.1 Schallimmissionen

Gemäß dem "Schalltechnischen Gutachten" vom 26.04.1985 wird entlang der nördlichen Bebauungsgrenzlinie ein kombinierter Schallschutzwand/wand festgesetzt. Diese Maßnahme ist erforderlich, um die Wohnbebauung gegenüber dem Schienenlärm zu schützen.

Da zunächst eine Weiterführung des Erdwalles in östlicher und westlicher Richtung außerhalb des Bebauungsplanes nicht gewährleistet ist, wird der Wall - um Schalleinwirkungen seitlich der Schutzmaßnahme zu vermeiden - abgeknickt und auf dem Plangebiet ca. 25 m in südlicher Richtung verschwenkt.

Weitere passive Maßnahmen werden in Teilbereichen als Ergänzung zum aktiven Schallschutz erforderlich.

Die genaue Lage der Bereiche und Art der Schutzmaßnahmen sind aus den textlichen Festsetzungen und dem Bebauungsplan zu entnehmen.

10.2 Geruchsmissionen

In der Abwägung der Nachbarschaft zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Wohnbebauung ist im wesentlichen der derzeitige Zustand des landwirtschaftlichen Betriebes zu beachten.

Die vorgebrachten Bedenken von Landwirtschaftskammer und Gewerbeaufsicht hindern die Wohnbebauung nicht. Die Ansiedlung der Wohnbebauung erfolgt zwar in einem Abstand von weniger als den geforderten 150 m zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb. Bedenken an der Ansiedlung der Wohnbebauung können aber nur dann bestehen, wenn gerade infolge der neu hinzutretenden Bebauung die planungsrechtliche Situation verändert bzw. verschlechtert wird.

Dies ist nicht der Fall. Der landwirtschaftliche Betrieb ist bereits weitgehend von Wohnbebauung umgeben, wobei der geringste Abstand der "Reinen Wohnbebauung" z. Zt. ca. 20 m zum Stallgebäude beträgt.

Die planungsrechtliche Situation des landwirtschaftlichen Betriebes ist damit z. Zt. schon mit erheblichen Unsicherheiten belastet. Dies deutet, daß durch die neu hinzutretende Wohnbebauung eine zusätzliche eigenständige Gefährdung des Betriebes nicht zu erwarten ist.

Hinzu kommt, daß bis heute die angrenzende Wohnbebauung konfliktfrei mit dem landwirtschaftlichen Betrieb besteht.

Auskünfte bei den Nachbarn, dem Ordnungsamt der Stadt Schwerte und bei der Gewerbeaufsicht Soest haben bisher keine Beanstandungen erkennen lassen.

11. Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung. Bodenordnende Maßnahmen sind nur in geringem Umfang für die Verbreiterung der Dorfstraße und zur Herausparzellierung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erforderlich.

Da die Fläche nur einem Eigentümer gehört, ist die Verfügbarkeit dieser Fläche voraussichtlich durch einfache Fortführungsmessungen möglich.

12. Kosten und Finanzierung

Kosten, die für die Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen, ergeben sich überschläglich wie folgt:

	Gesamtkosten	%	Stadtanteil
	DM		DM
1. Grunderwerb			
a) Straßenbau (innere Erschließung) 2.100 m ² x DM 15,--/m ²	31.500,--	10	3.150,--
b) Straßenbau (Dorfstraße) 620 m ² x DM 15,--/m ²	9.300,--	10	930,--
c) Grünfläche Spielplatz 1.420 m ² x DM 15,--/m ²	21.300,--	10	2.130,--
2. Straßenbau			
a) Straßenbau (innere Erschließung) 2.100 m ² x DM 115,--/m ²	241.500,--	10	24.150,--
b) Straßenbau (Dorfstraße) 2.200 m ² x DM 115,--/m ²	230.000,--	10	23.000,--
c) Straßenbeleuchtung 16 St. x DM 2.700,--/St.	43.200,--	10	4.320,--
d) Vermessung	8.000,--	10	800,--
3. Kanalbau			
a) Schmutzwasser: 360 m x DM 300,--/m	108.000,--	100	108.000,--
b) Regenwasser: 350 m x DM 250,--/m	87.500,--	55	48.125,--
4. Öffentliche Grün- u. Spielflächen 1.420 m ² x DM 70,--/m ²	99.400,--	10	9.440,--
5. privater kombinierter Lärmschutz- wall/-wand 190 m x DM 300,--/m	57.000,--	--	--
6. Ingenieurleistungen DM 620.450,-- x 0,065	40.329,25	10	4.033,--
 Gesamtsumme	 977.029,25		 228.578,--

13. Realisierung der Planung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes setzt voraus, daß die schadlose Beseitigung von Niederschlag- und Schmutzwasser sichergestellt ist. Dies bedeutet, daß der Mühlenstrang saniert bzw. ausgebaut ist, und der Kanal zum Pumpwerk Gehrenbach saniert ist.

Schwerte, den 29.05.1985

gez. Kluge

Techn. Beigeordneter

- 6 -

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Schwerte in seiner Sitzung am 13. Juni 1985 vorgelegen und ist Gegenstand und Bestandteil des Beschlusses.

Schwerte, 2. Juli 1985

gez. Steinem

Bürgermeister

Diese Begründung ist nach der Offenlegung gemäß § 2a (6) Bundesbaugesetz in den Punkten 7 Abs. 3 und 9 Abs. 5 und 6 geändert bzw. ergänzt worden.

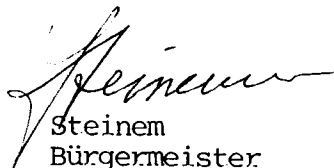
Schwerte, 10.10.1985



Kluge
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Schwerte in seiner Sitzung am 21.11.85 im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan beschlossen.

Schwerte, 25.11.1985



Steinem
Bürgermeister