

5 . B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 126 "Wandhofer Bruch" der Stadt Schwerte in der Planfassung vom 13.12.1984 mit den gem. § 2 a Abs. 7 BBauG in rot eingetragenen Änderungen bzw. Ergänzungen vom 26.07.1985 nach § 9 (8) Bundesbaugesetz

1. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wandhofen der Stadt Schwerte, unmittelbar angrenzend an den nordöstlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich der Oberen und Unteren Meischede mit dem Standort der Kläranlage Schwerte und an das südwestlich gelegene Wohngebiet Untere Wülle mit Kindergarten und Sportplatz. Im Südosten reicht es bis an den Uferbereich der Ruhr und im Nordosten an die Wandhofener Straße. Eine städtebauliche Zäsur bildet in diesem Bereich die Hagener Straße (L 673) als überörtliche Hauptverkehrserschließung. Das Plangebiet zählt zum Einzugsbereich der nordwestlich der Hagener Straße liegenden Grundschule. Weiterführende Schulen sind durch Buslinien - mit Haltestellen in zumutbarer Entfernung auf der Hagener Straße - im Schwerter Stadtgebiet erreichbar. Dort befinden sich ebenfalls Dienstleistungsbereiche des tertiären Sektors sowie Einrichtungen für Kultur und Freizeit. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bestehen im Ortskern Wandhofen. Der Planbereich selbst wird südlich der Hagener Straße mit Ausnahme eines freistehenden Einfamilienhauses derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der Hagener Straße gibt es Ansätze einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe.

Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

2. Planerfordernis

Aufgrund der stetigen Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in diesem Ortsteil soll das Gebiet durch die Erschließung geeigneter Wohnbau- und Grünflächen baureif gemacht werden. Ziel und Zweck der Planung ist die Weiterentwicklung des Ortsteiles Wandhofen unter weitgehender Ausnutzung und Anlehnung an die vorhandene Infrastruktur. Die Gesamtkonzeption soll sich dem Charakter der vorhandenen Infrastruktur des näheren Umfeldes sowie der besonderen topographischen Gegebenheiten durch das Ruhrtal anpassen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte entwickelt. Dieser stellt nordwestlich der Hagener Straße gemischte Bauflächen (M) und südöstlich davon Wohnbauflächen (W) sowie Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Kleingärten, Parkanlage und Tennisanlage dar. Die im Bebauungsplanentwurf zusätzlich festgesetzten Entsorgungsflächen zugunsten eines Regenüberlaufbeckens und der

Erweiterung der Kläranlage Schwerte im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind in ihrer Abweichung vom Flächennutzungsplan so geringfügig, daß die Grundkonzeption des FNP nicht berührt und die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP gegeben ist. Dies gilt ebenso für die an der Hagener Straße durch Gerichtsbeschluß zugelassene Bebauung im Anschluß an das Baugebiet "Obere Meischede".

4. Grundsätze der städtebaulichen Konzeption

Neben den aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte gebotenen Entwicklungsvorgaben ergeben sich weitere Grundsätze für die städtebauliche Konzeption insbesondere aus der Lage zwischen der Hagener Straße (L 673) und dem Ruhrtal. Während wegen des durch die L 673 auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms baulich geschlossene Maßnahmen zur Lärmabwehr und Schaffung gesunder Wohnverhältnisse notwendig sind, soll sich die Bebauung aus topographischen Gründen dem landschaftlich reizvollen Ruhrtal hin öffnen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Aus dem unter Punkt 4 erläuterten Grundprinzip ergibt sich eine Staffelung der Wohndichte, die sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes niederschlägt. Eine geschlossene Bauweise mit mind. zwei- und höchstens drei Vollgeschossen und entsprechender Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0 entlang der Hagener Straße soll auf der lärmabgewandten Seite die im allgemeinen Wohngebiet (WA) notwendige Wohnruhe auch für die Freiräume wie Terrassen und Balkone herbeiführen. Diese Festsetzung ermöglicht sowohl Mietwohnungsbau als auch die Errichtung von Reiheneigentum mit jeweils zur bevorzugten Himmelsrichtung orientierten ruhigen Gärten. Im Abstand zwischen der Lärmquelle (L 673) und dieser Bebauung sollen immissionsunempfindliche Nutzungen wie die hier notwendigen Erschließungswege, Garagen und Stellplätze angeordnet werden, so daß diese die Wohnruhe auf der lärmabgewandten Seite nicht stören können.

Eine konsequente Einhaltung dieses Erschließungsprinzips ist jedoch im Bereich des Grundstückes Hagener Straße 131 nicht möglich, da die Realisierung nur zu großen Härten zu Lasten des dortigen Eigentümers führen würde. Dieses Gebäude kann zwar aus verkehrsrechtlichen und immissionsschutztechnischen Belangen planungsrechtlich nicht bestätigt werden, es genießt jedoch Bestandsschutz. Um die Durchführung der Planung auch ohne Inanspruchnahme und unter weitgehender Berücksichtigung des Eigentums zu ermöglichen, ist hier eine von Süden erschlossene Wohnzeile geplant.

Weitgehend wirksamer Schallschutz durch die Stellung der baulichen Anlagen ließe sich nur durch möglichst lange geschlossene Gebäudezeilen verwirklichen. Dies ist jedoch aus städtebaulich gestalterischen Gründen nicht gewünscht. Stattdessen sind also kürzere Gebäudezeilen zugunsten größerer Öffnungen zwischen den Gebäuden geplant. Lücken in der Riegelwirkung sollen durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Im südöstlichen Anschluß an diese Bebauung bis zur geplanten Haupterschließung des Innenbereiches soll sich eine nunmehr höchstens zweigeschossige Bebauung von Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäusern mit entsprechend geringerer GFZ von 0,8 anschließen und damit eine erste Auflockerung herbeiführen.

Eine weitere Abnahme der Wohndichte zugunsten der Durchlässigkeit zum Ruhrtal ist südlich der geplanten Anliegerstraße beabsichtigt. Die Bauweise geht hier kontinuierlich von einer Einzel- und Doppelhausbebauung in eine ausschließliche Einzelhausbebauung über. Hierzu ist unterstützend die Reduzierung von höchstens zwei Vollgeschossen auf Eingeschossigkeit im Zusammenhang mit der entsprechenden GFZ von 0,7 auf 0,5 geplant.

* ~~Im Nordosten des Plangebietes ist südlich der Hagener Straße auf gerichtlichem Wege durch Vergleich eine Bebauung im Anschluß an das Baugebiet Obere Meisede zugelassen worden. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist hier die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet und höchstens zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer GFZ von 0,8 erforderlich.~~

Im Bereich nordwestlich der Hagener Straße sind Festsetzungen für das aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Mischgebiet (Mi) in Anlehnung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung getroffen worden. Damit soll bereits ansässigen und neu hinzukommenden Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eine planungsrechtliche Grundlage für weitere geordnete Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Entsprechend dieser Zielsetzung sind die Baugrenzen hier weiträumiger, bis an die nach Straßen- und Wegegesetz NW zulässigen Abstände festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon bildet die zur Wahrung des Hofraumes für Andienungszwecke engere Bestandsbestätigung der Gebäude Hagener Straße 124.

Die nach Landesrecht notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Dies ist bei der offenen Bauweise problemlos im seitlichen Grenzabstand (Bauwich) möglich. Bei Errichtung von Hausgruppen wird der Bau hausinterner Garagen oder überdachter Stellplätze im Gebäude empfohlen. Eine standortgemäße Festlegung dieser Nebenanlagen ist für die geschlossene Bebauung entlang der Hagener Straße notwendig. Hier bedarf es aus Gründen der besonderen städtebaulichen Situation der Festsetzung von Garagen- und Stellplatzanlagen, die an den hier geplanten Erschließungswegen anzulegen sind, weil nur so eine Störung der Hauptwohnseite und der zugehörigen Außenanlagen weitgehend vermieden werden kann.

* Die rot gekennzeichnete Streichung erfolgte aufgrund der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten ~~Ausberg~~ vom 25.07.1986.

Schwerte, 28. Juli 1986

Kluge



5.2 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll das Plangebiet gem. Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Hagener Straße (L 673) nur in Höhe des Bruchweges durch die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Kreuzung angeschlossen werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit im geplanten Kreuzungsbereich, sind für die angrenzenden Baugrundstücke Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen werden sollen. Die Andienung der bestehenden Nutzungen soll künftig aus der rückwärtigen Erschließung erfolgen. Zur Einsicht in den Kreuzungsbereich sind innerhalb der hierzu notwendigen Sichtwinkel entsprechende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau des Kreuzungsbereiches soll auf beiden Seiten der Hagener Straße ein Radweg und zur besseren Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr Bushaltestellen angelegt werden. Durch die geplante Verbindung zur Wandhofener Straße soll diese in der Nähe ihres jetzigen Anschlusses von der Hagener Straße abgebunden werden.

Die Erschließung des zum Ruhrtal orientierten Wohnbereiches soll je nach Bedeutung und Funktion der öffentlichen Verkehrsflächen nach dem Prinzip eines abgestuften Systems von Separations- und Mischflächen erfolgen. Um Durchgangsverkehr zwischen dem geplanten Baugebiet und dem vorhandenen Wohngebiet Untere Wülle zu vermeiden, ist die Haupterschließung in die geplanten Wohnbereiche als Stichstraße mit einer großzügig gestalteten Wendeplatzanlage vorgesehen. Sie soll die Funktion einer anbaufähigen Anliegerstraße erhalten und ist daher entsprechend mit separaten Gehwegen, Fahrbahnen und Parkstreifen auszustatten. Von dieser Anliegerstraße ausgehend, sollen untergeordnete Wohnwege als Mischverkehrsflächen die nördlich und südlich zu errichtenden Wohngebäude erschließen. Diese Wohnwege sind mit Längsparkstreifen zum vorübergehenden Abstellen der Fahrzeuge auch für Besucher auszustatten. Sie sind daher als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Wegen der nur einseitigen Erschließung von wenigen Einzel- und Doppelhäusern und des folglich äußerst geringen Verkehrsaufkommens, wird auf eine zusätzliche Aufweitung für Wendemöglichkeiten verzichtet. Das Wenden von Pkw ist bei entsprechendem Ausbau durch Ausnutzung der gesamten Breite und Garagenvorflächen möglich.

Weitere Wohnwege, sowie der Fuß- und Radweg in Richtung Kindergarten sollen das Baugebiet mit dem Ruhrtal bzw. dem dortigen Ruhrwanderweg sowie mit dem südwestlich benachbarten Wohngebiet Untere Wülle verbinden. Die in rot eingetragenen Festsetzungen im Bereich der Wegeverbindung zwischen der geplanten Anliegerstraße und der Straße Am Kindergarten sind erforderlich geworden, um Durchgangsverkehr durch Kfz bereits planungsrechtlich zu verhindern.

5.3 Grünflächen

Als Entwicklungsvorgabe aus dem wirksamen Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan Grünflächen fest.

Entsprechend ihrer künftigen Nutzung sind diese in öffentliche und private Flächen untergliedert. Die öffentlichen Grünflächen erhalten entsprechend ihrer Zweckbestimmung als Parkanlage und Kinderspielplatz weitere Nutzungskonkretisierungen.

Die öffentliche Parkanlage soll das Grün aus dem landschaftlich reizvollen Ruhrtal zwischen dem Wohngebiet Obere Meischeide und dem geplanten Wohnbereich bis zur Hagener Straße führen, um so der Allgemeinheit einen großzügig bemessenen Naherholungsbereich zur Verfügung zu stellen. Ein mit dieser Planung einhergehender Zweck besteht auch in der Abstandswahrung der geplanten Wohnbaufläche von der im Nordosten bestehenden Kläranlage Schwerte.

Der durch die Planung von Wohnbauflächen erforderliche Spielflächenbedarf wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kinderspielplätze auch über seinen Geltungsbereich hinaus gedeckt. Die an drei Standorten geplanten Spielflächen dienen unterschiedlichen Altersgruppen mit ihren spezifischen Bedürfnissen und sind weitgehend in das geplante Fußwegesystem innerhalb der Wohnbereiche und beim Kinderspielplatz Typ B zusätzlich durch den Ruhrwanderweg miteinander verbunden.

Die beiden Spielplätze vom Typ C sind Kleinkindern und jüngeren Schulkindern gewidmet und entsprechend ihrem Betätigungsdrang auszustatten, wobei insbesondere der im Süden geplante Standort einen Einzugsbereich hat, der über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus geht.

Der Spielbereich von Typ B im südlichsten Bereich des Bebauungsplanes ist vorzugsweise für schulpflichtige Kinder und deren Erlebnis- und Bewegungsdrang ausgerichtet. In seiner Funktion soll er beispielsweise auch für Sand-, Rasen-, Wasser-, Ball- und andere Bewegungsspiele angelegt werden. Ihm sind Wohnbereiche bis zu einer Entfernung von 500 m zugeordnet.

Auf dieser Fläche befand sich ehemals ein Siepenarm, der vor etwa 20 Jahren verfüllt worden ist. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Gefahrenabschätzung für die künftige Nutzung, hat die Stadt durch ein Bodengutachten eines unabhängigen Sachverständigen nachgewiesen, daß die hier eingebrachten Füllmaterialien wie Bauschutt, Hausmüll- und Gartenabfälle die festgesetzte Nutzung nicht beeinträchtigen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbindung Dauerkleingärten bildet den harmonisch sinnvollen Übergang vom bebautem Bereich in die freie Landschaft des Ruhrtales. Innerhalb dieser Anlage soll einem begrenzten Nutzerkreis, insbesondere Bewohnern von Mietwohnungen, ein gärtnerisches Betätigungsfeld für ihre Freizeit angeboten werden. Die Dauerkleingartenanlage ist nur zeitlich begrenzt der Allgemeinheit zugänglich.

Den sportlichen Freizeitaktivitäten ist eine weitere private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage gewidmet. Diese Anlage ist nicht der Öffentlichkeit zugänglich, sondern dient lediglich den Mitgliedern einer bestimmten Sportgruppe.

5.4 Bepflanzungen, Bodenaushub und Bauschutt

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

Zur zwingenden Förderung weiteren Grüns sind entlang der Anliegerstraße als optische Orientierungspunkte in den Eingangsbereichen der Wohnwege Festsetzungen zum Anpflanzen standortgerechter Bäume getroffen worden. Weitere Begrünung in den privaten Gärten ist gewünscht, soll jedoch den Eigentümern überlassen werden.

Die im Geltungsbereich zur errichtenden Lärmschutzwälle werden zur Integration in das jeweils benachbarte Umfeld mit geeigneten Bodendeckern bepflanzt.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, wie Kinderspielflächen und Parkanlagen mit Wegen, Bäumen und Sträuchern, erfolgt auf der Grundlage eines konkreten Ausbauplanes.

Der bei der Durchführung der Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub und Bauschutt soll, soweit er nicht auf den Grundstücken wiederverwendet wird, nach Möglichkeit zur Aufschüttung der im Planbereich zu errichtenden Lärmschutzwälle verwandt werden. Darüber hinaus sind diese Materialien ordnungsgemäß auf genehmigten Kippen zu deponieren. Die nächstgelegene Mülldeponie befindet sich in Fröndenberg-Ostbüren.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Die geplante Bebauung soll sich auch in ihrer äußeren Gestalt weitgehend dem im Norden und Süden vorhandenen Erscheinungsbild der Wohnbereiche Obere Meischede bzw. Untere Wülle anpassen. Da Dachformen in diesem Zusammenhang ein wichtiges Gestaltungselement bilden, sind im Bebauungsplan ausschließlich Satteldächer festgesetzt worden. Die konkretisierenden Festsetzungen von Dachneigungen und Firstrichtungen sollen im Zusammenhang mit den wechselnden Geschoszhöhen, Bauweisen und Stellungen der baulichen Anlagen die städtebauliche Situation in einem geordneten Rahmen beleben, Orientierungspunkte schaffen sowie zur Bildung überschaubarer Räume beitragen.

5.6 Immissionsschutz

Gem. § 1 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange zu berücksichtigen, die zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind. Hierzu zählen unter anderem die Maßnahmen, die zur Vermeidung bzw. Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen - beispielsweise des Lärms, der von außen auf ein Wohngebiet einwirkt - im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes notwendig sind. Dies gilt nach der einschlägigen Rechtsprechung

sowohl für Wohn- und Schlafräume als auch für Freiräume wie Terrassen, Gärten oder Balkone etc. Abweichungen von diesen Grundsätzen müßten durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein.

Um die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes diesbezüglich notwendigen Maßnahmen treffen und festsetzen zu können, hat die Stadt Schwerte ein Lärmgutachten erstellen lassen. Da sich der dem Gutachten seinerzeit zugrundeliegende Vorentwurf aufgrund der vielfältigen Belange zwischenzeitlich geändert hat, wurde nachträglich eine schalltechnische Untersuchung für die wesentlichen Konfliktbereiche auf der Grundlage des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes vom 22.11.1984 notwendig. Dies gilt insbesondere für die darin errechneten passiven Maßnahmen.

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Gutachten v. 05.01.82 und 12.10.1984 gehen nach wie vor für das Jahr 1990 von einer Verkehrsbelastung der Hagener Straße von 8.000 Kfz/Tag aus. Daraus errechnet sich im Abstand von 25 m von der Straßenmitte ein Emissionspegel von 67,8 dB (A) tags und 57,4 dB (A) nachts. Selbst bei einer empfohlenen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h, wodurch eine Pegelminderung um 3,4 dB (A) tags und 4,0 dB (A) nachts erreicht werden kann, werden die im allgemeinen Wohngebiet gemäß DIN 18005 Vornorm 1971 zulässigen Höchstwerte von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts um bis zu 15 dB (A) und im Mischgebiet noch um bis zu 10 dB (A) überschritten. Bei der Bemessung von Schallschutzklassen wird daher gem. VDI 2719 davon ausgegangen, daß der tagsüber in Wohnräumen und nachts in Schlafräumen gebotene Innengeräuschpegel von 35 bzw. 30 dB (A) nicht überschritten wird.

Im Plangebiet treten im wesentlichen drei Konfliktbereiche auf, die zur Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen führen. Im Südwesten trifft es für die an den benachbarten Fußballplatz heranrückende Wohnbebauung zu. Diese Sportanlage hat bei Veranstaltungen eine durchschnittliche Zuschauerzahl von etwa 120 pro Spielwochenende. Lediglich ein- bis zweimal im Jahr werden etwa 500 Zuschauer gezählt. Auf Empfehlung der Gutachten wird zum Schutz der anschließenden eingeschossigen Wohnbebauung ein Schallschirm von 4 m Höhe erforderlich. Er ist in Form eines Walles zwischen dem geplanten Kinderspielfeld vom Typ B und dem vorhandenen Fußballplatz entsprechend festgesetzt, weil er an dieser Stelle die größtmögliche Schutzwirkung entfaltet. Da der zulässige Planungsrichtpegel nur etwa zweimal jährlich wesentlich überschritten wird, ansonsten jedoch die Überschreitung an üblichen Wochenenden unter 3 dB (A) bleibt, wird auf weitergehenden aktiven Schallschutz für die von der Straße Am Kindergarten erschlossenen Wohngebäude verzichtet und statt dessen entsprechend dem Beurteilungspegel der Höchstbelastung passiv geschützt, zumal ein Schallschirm von 4 m Höhe unter den gegebenen Voraussetzungen größere Nachteile (Besonnung) für die Nutzung und Wohnqualität bringen würde. Da hier zudem in Kenntnis der Situation bereits ein Erschließungsvertrag zur Bebauung der Grundstücke vor Rechtskraft des Bebauungsplanes geschlossen wurde, wird die Stadt Schwerte Baugenehmigungen unter entsprechenden Auflagen erteilen. Dieser passive Schutz geschieht im Bebauungsplan durch die Festsetzung der entsprechenden Schallschutzklassen für die der Sportanlage zugewandten Seite.

Im Nordosten des Planbereiches wird durch die Planung einer Tennisanlage in der Nachbarschaft von Dauerkleingärten und allgemeinem Wohngebiet ebenfalls Lärmschutz erforderlich. Jedoch entsteht hier die Lärmbelastigung nachweisbar nicht aus dem eigentlichen Spielbetrieb, sondern aus dem An- und Abfahrbetrieb der Stellplatzanlagen. Daher sind diese Anlagen in ausreichender Entfernung zum WA-Gebiet festgesetzt worden.

Wie bereits unter Pkt. 4 der Begründung erläutert, kommt der Bewältigung des Konfliktes zwischen den geplanten Wohnbauflächen und dem Verkehrslärm auf der Hagener Str. besondere städtebauliche Bedeutung zu. Dies drückt sich im Bebauungsplan durch ein Bündel korrespondierender aktiver und passiver Maßnahmen aus. Aktiver Lärmschutz in Form von 2,5 m hohen Wänden und Wällen ist festgesetzt, weil eine notwendige Lärmabwehr der schützenswerten Freiräume nicht allein durch die geschlossene Bebauung erzielt werden kann. Größtenteils sind direkt zur Hagener Str. jedoch nur weitgehend immissionsunempfindlichere Erschließungs- u. Stellplatzanlagen geplant. Die Festsetzung der geschlossenen Bebauung entlang der Hagener Str. hat zum Ziel, für die dem Verkehr abgewandte Seite der Bebauung selbst und ihre Freiräume sowie für die daran anschließenden Wohnbereiche, die im allgemeinen Wohngebiet erforderliche Wohnruhe zu schaffen. Unterstützend ist daher im Bebauungsplan festgesetzt, das Aufenthaltsräume im Sinne § 2 (6) BauO NW der Gebäude A, B, C u. D bei der Grundrißgestaltung zur straßenabgewandten Seite zu orientieren sind. Durch die Stellung der baulichen Anlagen dürfte dies problemlos durchzuführen sein.

Für bestimmte Gebäude und deren Geschosse, die wegen auftretender Schallreflexionen auf diese Weise nur unzureichend geschützt werden können, sind ebenfalls in den zusätzlichen gutachterlichen Berechnungen für die Ermittlung weiterer passiver Schallschutzmaßnahmen aufgeführt und im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Für die südlich der Hagener Straße auf gerichtlichem Wege durch Vergleich zugelassene Wohnbebauung im Anschluß an das Baugebiet Obere Meisdede ist aktiver Lärmschutz wegen der Grundstückssituation im bestehenden und geplanten Umfeld nicht möglich. Da zudem der bestehende Vergleich eine Bebauung vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zuläßt, setzt der Bebauungsplan an dieser Stelle passiven Lärmschutz fest. Die Stadt Schwerte wird auch in diesem Fall bei der Baugenehmigung die Einhaltung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes fordern.

Da im nordwestlich der Hagener Str. festgesetzten Mischgebiet auch Wohnungen zulässig sind, werden für diesen Bereich anhand der im Lärmschutzgutachten errechneten Werte ebenfalls vorbeugend Schallschutzklassen zum Schutz der Wohn- u. Schlafräume festgesetzt. Diese Maßnahme gilt damit ebenso zum Schutz gegen Immissionen aus dem im Abstand von etwa 100 m liegenden Presswerk der Hoesch-Werke. In dieser städtebaulichen Situation sind darüber hinausgehende Festsetzungen zum Lärmschutz wenig sinnvoll und kaum möglich, da einerseits wie erwähnt mit Lärmeinwirkungen aus verschiedenen Richtungen zu rechnen ist, hauptsächlich jedoch, weil sich weitere Gewerbebetriebe auf dem zu diesem Zweck geeigneteren Standort ansiedeln werden.

Beeinträchtigungen insbesondere durch Geruch aus der bestehenden Kläranlage Schwerte und ihrer geplanten Erweiterung im östlichen Geltungsbereich insbesondere auf das Wohnen und die Tennisanlage werden nicht erwartet, weil sie entgegengesetzt der vorherrschenden Hauptwindrichtung liegt und der Stadt Schwerte Beschwerden aus der näheren Nachbarschaft, dem vorhandenen Wohngebiet Obere Meisdede nicht bekannt sind. Sporadisch auftretende Geruchsbelästigungen bei ungünstigen Witterungsbedingungen sind hinzunehmen. Sollten sich bei der Erweiterung der Kläranlage wider Erwarten erhebliche Schwierigkeiten ergeben, die zu umfangreichen zusätzlichen Investitionen führen, wird die Stadt Schwerte als Genosse des Ruhrverbandes die entsprechenden zusätzlichen Kosten übernehmen. Vorstehende Erwägungen gelten sinngemäß auch für den Standort des geplanten Regenüberlaufbeckens. Auch hier wird bei ordnungsgemäßer Reinigung und Wartung nicht von unzumutbaren Geruchsbeeinträchtigungen auf das geplante Umfeld ausgegangen.

5.7 Entwässerung

Der landesordnungsbehördlich genehmigte Generalentwässerungsplan der Stadt Schwerte sieht im Uferbereich der Ruhr den Standort für ein Regenüberlaufbecken (RÜB) sowie die Führung eines Hauptsammlers vor. Um diese Anlagen planungsrechtlich zu sichern, ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwerte sowie der Standort und Flächenbedarf für das Regenüberlaufbecken festgesetzt. Darüber hinaus ist die Lage einer vorhandenen Druckrohrleitung des Ruhrverbandes durch ein entsprechendes Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Die geplante Erweiterung der Kläranlage Schwerte wird aufgrund der Zunahme der Besiedlung hinsichtlich der Wohnbau- und Gewerbeflächen, der gestiegenen Bemessungswerte aufgrund höherer Ansprüche an die Reinigung der Abwässer zum Schutz der Gewässer notwendig. Für den Ausbau dieser Erweiterungsstufe wird voraussichtlich in absehbarer Zeit ein gesondertes Planfeststellungsverfahren vom Betreiber dieser Kläranlage, dem Ruhrverband, eingeleitet. In diesem Verfahren erfolgt dann auf der Grundlage konkreter Planunterlagen die notwendige Abstimmung mit den Belangen der Wassergewinnung.

Zur Erschließung des Baugebietes sind neue Kanäle im Mischsystem zu bauen, die in die vorhandene Kläranlage Schwerte eingeleitet werden.

Das Plangebiet liegt im wesentlichen in der Wasserschutzzone III der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage der Dortmunder Stadtwerke AG. Südöstlich der Terrassenkante der Ruhraue beginnt die Wasserschutzzone II B sowie die Grenze des Überschwemmungsgebietes. Dieser Bereich ist entsprechend dem wirksamen FNP im Bebauungsplan und außerhalb seines Geltungsbereiches gekennzeichnet. Auf die entsprechende Dichtigkeit des Kanalnetzes ist zu achten.

5.8 Versorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Telefon kann über die Straße Am Kindergarten aus südwestlicher Richtung in das Plangebiet eingeleitet bzw. über die neue Erschließungsstraße in das Gebiet hineingeführt werden. Standorte für die Errichtung von 110 kV-Stationen sind entsprechend den Anforderungen der Versorgungsträger vorgesehen.

Der Bebauungsplanbereich wird überspannt von einer 110 kV-Freileitung, die von Garenfeld zum Unterwerk Schwerte führt. Zugunsten dieser Freileitung ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen von 18,50 bzw. 17,50 m beidseits der Leitungsachse bemaßt. Innerhalb dieses Schutzstreifens bestehen dingliche Sicherungen eines Rechts zu Gunsten des Kommunalen Elektrizitätswerk Mark in Hagen .

Für den Bereich der Tennisanlage wird dem Bauherrn der Anlage empfohlen, auch außerhalb des Schutzstreifens eine Einzäunung der Tennisanlage aus Metall entsprechend zu erden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Richtfunkverbindungsstrecke der Deutschen Bundespost nicht beeinträchtigt.

6. Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bietet die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung nach dem BBauG. Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt Schwerte in seiner Sitzung am 08.07.82 die Durchführung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach den Vorschriften des BBauG (Teil IV) angeordnet. Der entsprechende Beschluß zur Einleitung des Umlegungsverfahrens wurde vom zuständigen Umlegungsausschuß am 29.10.82 gefaßt.

Bereits während der Entwurfsphase des Bebauungsplanes sind von der Planung betroffene Eigentümer Erbbauberechtigte und Träger öffentlicher Belange zu den künftigen Festsetzungen gehört worden. Die Ergebnisse aus diesen Gesprächen sind weitgehend in das städtebauliche Konzept eingeflossen. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind daher nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden Menschen nicht zu erwarten.

7. Kosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten:

<u>Grunderwerb</u>		
Straßen- und Wegeflächen	276.640 DM	
Parkanlage	681.500 DM	
Kinderspielplätze		
Typ B	145.860 DM	
Typ C	35.000 DM	
Regenüberlaufbecken	<u>16.850 DM</u>	1.155.850 DM
<u>Straßenausbau</u>		
Kanäle	932.000 DM	
Regenüberlaufbecken	870.000 DM	
Aufweitung L 673	300.000 DM	
innere Erschließung	1.110.000 DM	
Beleuchtung	50.000 DM	
Verm. u. Ing.-Leistungen	50.000 DM	
Abrundung u. Unvorherges.	<u>88.000 DM</u>	3.400.000 DM
<u>Ausbau öffentl. Grünflächen</u>		
Kinderspielplätze		
Typ B	127.400 DM	
Typ C	86.000 DM	
Parkanlage ohne Wege	<u>165.000 DM</u>	<u>378.400 DM</u>
	Summe	4.934.250 DM

Von diesen rd. 5 Mio. DM entfallen auf die Stadt Schwerte überschlägig etwa 2,8 Mio. DM.

Die Eigentümer/Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke werden im Rahmen der gesetzlichen und ortsrechtlichen Bestimmungen (BBauG, KAG NW u. Ortssatzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen) zu Beiträgen herangezogen.

Sofern Straßen- und Wegeflächen durch das Umlegungsverfahren zu beschaffen sind, wird davon ausgegangen, daß diese durch Vorwegabzug kostenfrei auf die Stadt Schwerte übergehen. Erschließungsbeitragsrechtlich würde dieser Vorwegabzug als Vorausleistungsanteil gewertet.

8. Realisierung der Planung

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes und der erforderlichen Umlegung sollen alsbald die Erschließungsanlagen für die schadlose Abwasserbeseitigung, insbesondere das Regenüberlaufbecken, die Lärmschutzanlagen und die Verkehrswege, erstellt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel ist zu erwarten.

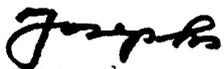
Schwerte, 30.10.1985



Schmerbeck
Stadtdirektor

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Schwerte in seiner Sitzung am 21.11.85 beschlossen.

Schwerte,



Josephs
Stellv. Bürgermeister