

# Stadt Schwerte

## Bebauungsplan Nr. 148 „Westliche Innenstadt“

### Begründungsentwurf zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

---

Inhalt	Seite
<b>1. Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>1</b>
1.1 Aufstellungsbeschluß	1
1.2 Anlaß zur Bebauungsplanaufstellung und Darstellung im FNP	1
1.3 Derzeitige Situation und Planungsziel	2
1.4 Planungsanlaß	2
<b>2. Festsetzungen im Bebauungsplan.</b>	<b>3</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	3
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet	3
2.1.2 Besonderes Wohngebietes	4
2.1.3 Ausschluß von sonstigen Nutzungen	4
2.1.4 Gemeinbedarfseinrichtungen	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.1 Geschossigkeit	5
2.2.2 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl	5
2.2.3 Bauweise / Baulinien / Baugrenzen	6
2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung / Belange des Denkmalschutzes	6
2.4 Erschließung	7
2.4.1 Individualverkehr	7
2.4.2 Ruhender Verkehr	8
2.4.3 Öffentlicher Nahverkehr	8
2.5 Grünflächen und Freiraumgestaltung	9
2.5.1 Private u. öffentliche Grünfläche / Fußwegeverbindungen	9
2.5.2 Bindung für Bepflanzung u. für die Erhaltung von Bäumen	9
<b>3. Fragen der Durchführung</b>	<b>10</b>
3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten	10
3.2 Immissionsschutz	11
3.3 Bodennutzung	12
<b>4. Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
<b>5. Flächenbilanz</b>	<b>13</b>

# **1. Allgemeine Planungsvorgaben**

## **1.1 Aufstellungsbeschluß**

Der Rat der Stadt Schwerte hat am ... beschlossen, für den Bereich zwischen Wilhelmstraße im Norden / Kantstraße im Osten / Hagener Straße im Süden und Beckestraße im Westen den Bebauungsplan Nr. 148 „Westliche Innenstadt - Abschnitt II“ mit den Mindestfestsetzungen gemäß § 30 BauGB aufzustellen. Weitere Festsetzungen gem. § 9 BauGB sollen insbesondere Belange der Umwelt und Stadtgestaltung berücksichtigen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und die Grenzen entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

## **1.2 Anlaß zur Bebauungsplanaufstellung und Darstellung im Flächennutzungsplan**

Für das vorliegende Plangebiet besteht der seit 1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Hagener- /Becke- / Wilhelm- und Kantstraße“. Das in diesem Bebauungsplan enthaltene städtebauliche Ziel und die daraus resultierenden Festsetzungen entsprechen nicht mehr den derzeitigen Entwicklungsvorstellungen.

Für das gesamte Gebiet westlich der Innenstadt wurde 1989 ein Strukturplan erarbeitet, um festzustellen, welche funktionalen und gestalterischen städtebaulichen Zusammenhänge, Probleme und Lösungsmöglichkeiten sich abzeichnen, um danach die weitere inhaltliche Bearbeitung bzw. Überarbeitung für einzelne Bebauungspläne vorzunehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 148 entspricht einem von insgesamt drei Abschnitten, die für die westliche Innenstadt als Bebauungspläne neu aufgestellt werden sollen.

Die im folgenden Punkt 2 begründeten Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren aus den Erkenntnissen des erarbeiteten Strukturplanes.

Der seit 1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Hagener- / Becke- / Wilhelm- und Kantstraße“ wird aufgehoben. Ein entsprechendes Aufhebungsverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird als Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellte zunächst für den Planbereich dar:

- überwiegend Mischgebiet  
(diese Baugebietstypisierung entspricht nicht der überwiegenden Wohnnutzung)

- Gewerbegebiet für die zwei Stahlhandelsbetriebe an der Wilhelmstraße und Kantstraße, von denen einer inzwischen aufgegeben wurde.
- Gemeinbedarf (Schule)  
(diese Nutzung im Blockinnenbereich wird nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr benötigt).

Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend den im folgenden begründeten Festsetzungen bereits geändert. Die Änderung ist inzwischen wirksam.

### **1.3 Derzeitige Situation und Planungsziel**

Das preußische Kataster von 1896 zeigt, daß die Bebauung der damaligen Gemeinde Schwerte zu dieser Zeit nicht über den Westwall hinausging. Das Plangebiet wird erst im 20. Jahrhundert von der Stadterweiterung erfaßt - einige wenige Gebäude in der relativ geschlossenen Blockbebauung zeigen noch die Architektursprache der Jahrhundertwende. Die Denkmalliste der Stadt Schwerte verzeichnet hier allerdings keine Baudenkmäler.

Für die Zone zwischen Wilhelmstraße und Hagener Straße ist die innenliegende großflächige Grünzone aus Kleingärten besonders prägend.

Das Quartier weist überwiegend Wohnnutzung auf, die entlang der Hagener Straße durch die Verkehrsfunktion der L 673 und durch die Belastung der Beckestraße beeinträchtigt ist.

Als weitere zumindest optische Beeinträchtigung sind zwei Stahlhandelsbetriebe mit großvolumigen Hallenbauten im Bereich Kantstraße / Wilhelmstraße zu nennen. Die Gebäudesubstanz eines Betriebes wurde seit längerem jedoch nur noch zu Lagerzwecken benutzt.

### **1.4 Planungsanlaß**

Die in den sechziger Jahren entwickelten Bebauungspläne für die westliche Innenstadt enthalten folgende wesentliche Festsetzungen, die konkreten Anlaß zur Änderung bieten:

- Die bisherige Baugebietstypisierung für den Bereich zwischen Beckestraße und Kantstraße als Mischgebiet entspricht nicht der überwiegenden Wohnnutzung und verhindert somit auch planungsrechtlich eine Aufwertung des Gebietes als innenstadtnahes, attraktives Wohnquartier.
- Die planungsrechtliche Festschreibung der zwei Stahlhandelsbetriebe als „Gewerbegebiet“ ist aus heutiger Sicht nicht mehr zu vertreten.
- Die stadttökologischen Belange erfordern die planungsrechtliche Sicherung des Blockinnenbereiches als Grünfläche.

Für den Blockinnenbereich zwischen Wilhelmstraße / Hagener Straße / Beckestraße / Kantstraße soll die großflächige Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche (Schule) aufgegeben werden. Der Nachweis, daß für eine Gemeinbedarfs-

einrichtung in der Abwägung mit der Erhaltung des Grünbereiches hier kein Bedarf besteht, kann erbracht werden.

- Aus der Sicht der Stadtgestaltung haben die in den alten Bebauungsplänen festgesetzten Baugrenzen sehr negative Konsequenzen gezeigt:

Die zugunsten eines breiten Straßenraumes überall zurückgesetzten Baugrenzen setzen - planungsrechtlich - den Abriß des gesamten Quartiers voraus!

Die inzwischen eingetretene Folge ist, daß einige Neubauten aus der alten Bauflucht zurückspringen, die historische Blockstruktur aufgerissen wurde und „Brandwände“ entstanden.

Die Aufstellung bzw. Überarbeitung des Bebauungsplanes stellt somit das planungsrechtliche Instrument für die Entwicklung des Bereiches dar.

## **2. Festsetzungen im Bebauungsplan**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Plangebiet wird entsprechend dem erläuterten Planungsziel Wohngebiet festgesetzt.

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die westliche Innenstadt zwischen Beckestraße / Kantstraße / Eintrachtstraße / Hagerer Straße ist insgesamt als innenstadtnahes Wohnquartier mit unterschiedlicher Qualität geprägt. Ziel ist die Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion. Es erfolgt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Die Wohnnutzung im Bereich Wilhelmstraße zwischen Becke- und Kantstraße wird von einigen Nahversorgungseinrichtungen insbesondere an der Beckestraße ergänzt, die dem Nutzungscharakter eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen.

Die Aufgabe der beiden Stahlhandelsbetriebe an der Kantstraße/Wilhelmstraße ist eine Voraussetzung zur Attraktivierung der Wohnnutzung in diesem Quartier. Unter der Voraussetzung, daß sich die Frage der Altlasten vorbehaltlich weiterer Prüfungen nicht stellt, soll auf dem ehemaligen Betriebsgelände an der Kantstraße eine standortattraktive innenstadtnahe Wohnverdichtung (u. a. mit Altenwohnanlage) am Rande der freizuhaltenden Gartenzone entwickelt werden.

Der Betrieb an der Wilhelmstraße kann aus realistisch-wirtschaftlicher Erwägung aufgrund auch jüngster Investitionen nicht verlagert werden (auf die Immissionssituation wird in Pkt. 3.2 hingewiesen.). Für diesen Betrieb erfolgt somit eine Bestandssicherung gem. § 1 (10) BauNVO. Danach werden Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zugelassen, wenn sich die derzeitige Immissionssituation nachweis-

lich nicht negativ verändert und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Eine weitere Wohnverdichtung im unmittelbaren Umkreis wird durch die hier ebenfalls eingeschränkte überbaubare Fläche (s. Pkt. 2.2.3) ausgeschlossen.

Für ein allgemeines Wohngebiet liegen die Immissionen im Plangebiet aufgrund des bestehenden Verkehrs- und Gewerbelärms über den zulässigen Richtwerten. Dennoch soll nicht das Etikett einer anderen Baugebietstypisierung, die nicht der Nutzungsstruktur entspricht, dafür benutzt werden, die Richtwerte zulässiger Immissionen erhöhen zu können (s. Pkt. 3.2). Insgesamt erfolgt somit für das Plangebiet eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB als "lärmvorbelastet".

Durch die Ergänzung von Baulücken und Schließung der Blockstruktur können noch einige Baulandreserven aktiviert werden.

Eine weitere Verdichtungsmöglichkeit bietet sich im rückwärtigen Bereich der Beckestraße am westlichen Rand des Blockinnengrünbereichs.

### **2.1.2 Besonderes Wohngebiet**

Als besonderes Wohngebiet (Wohnnutzung mit Standortqualität für Dienstleistungen und nicht störender gewerblicher Nutzung) wird der Bereich an der Hagener Straße festgesetzt. Hier wird die vorhandene überwiegende Wohnnutzung durch die Verkehrsbelastung der L 673 beeinträchtigt, andererseits sind günstige Voraussetzungen für Dienstleistungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen gegeben. Der Ansatz dazu besteht bereits mit dem Gebäude des Amtsgerichtes und einem Büroneubau an der Ecke Kantstraße.

### **2.1.3 Ausschluß von sonstigen Nutzungen**

Zur Erhaltung und Steigerung der Wohnqualität im allgemeinen Wohngebiet werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO ausgeschlossen, das sind nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im Besonderen Wohngebiet werden mit der gleichen Begründung die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 a (3) Nr. 2 und 3 ausgeschlossen, das sind Vergnügungsstätten und Tankstellen. Die Qualität der Hagener Straße soll durch derartige Nutzungen nicht weiter beeinträchtigt werden.

### **2.1.4 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Aus gesamtstädtischer Sicht zeichnet sich im Gebiet der westlichen Innenstadt kein Bedarf an weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen ab, für die Flächen zur Verfügung gehalten werden müßten.

Folgende Standorte bestehender Einrichtungen werden planungsrechtlich gesichert:

- Der Kindergarten im Blockinnenbereich südlich Wilhelmstraße (Zufahrt Beckestraße) als Gemeinbedarf für soziale Zwecke.
- Das Amtsgericht an der Hagener Straße als Gemeinbedarf für öffentliche Verwaltung.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Geschossigkeit**

Die in diesem Quartier maßstabbildende zwei- bis überwiegend dreigeschossige Blockstruktur soll nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten bleiben. Die wenigen viergeschossigen Ausnahmen (Hagener Straße und Beckestraße) werden entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Im Blockinnenbereich sollen die Gartenzonen im wesentlichen freigehalten werden (s. Pkt. 2.5). Im Bereich des ehem. Stahlhandelsbetriebes an der Kantstraße werden jedoch künftig zwei- bis dreigeschossige Wohnbauten, die von der Kantstraße zu erschließen sind, eine neue Raumkante zum grünen Innenbereich markieren.

Außerdem wird rückwärtig der Beckestraße am westlichen Rand des Innenbereiches eine zweigeschossige Wohnverdichtung angeboten, die auch aus ökologischer Sicht vertretbar ist. Die Fläche ist heute überwiegend mit Stellplatz- und Garagenanlagen ungeordnet genutzt.

Da die Festsetzung der Geschossigkeit nicht eindeutig die Höhenentwicklung festlegt (z.B. Beachtung unterschiedlicher Geschoßhöhen und Sockelausbildung bei Altbauten), wird zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgesetzt, um auch die baulichen Ergänzungen in die Altbebauung einzufügen. Die Vorgabe orientiert sich am Bestand. Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe ist jeweils die Niveauhöhe der zugeordneten Erschließungsstraße, für die eine vermessungstechnische Grundlage vorliegt (s. auch Pkt 2.3 Festsetzung zur Baugestaltung).

Die Steildachausführung läßt jeweils ein Dachgeschoß zu 75 % der Grundgeschoßfläche lt. BauONW zu.

### **2.2.2 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird lt. BauNVO entsprechend der Obergrenze im WA-Gebiet mit GRZ 0,4 festgesetzt und im WB-Gebiet auf GRZ 0,6 erhöht. Eine Begründung für eine reduzierte Festsetzung liegt in der Abwägung mit dem Gebot des sparsamen Baulandverbrauches nicht vor. Für den Teil des WA-Gebietes in dem der gem. § 1 (10) BauNVO zu sichernde Betrieb an der Wilhelmstraße liegt, wird die GRZ ebenfalls mit 0,6 festgesetzt. Als städtebaulicher Grund wird die entsprechend der bereits vorhandenen überbauten Fläche gegebene Notwendigkeit in Zusammenhang mit der Bestandssicherung angeführt. Auch die Festsetzung der überbaubaren Fläche reagiert auf den vorhandenen Baubestand.

Eine Geschosßflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der zulässigen Obergrenze lt. BauNVO ausschließt. Die theoretische Festsetzung der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO (GFZ 1,2 bzw. 1,6) erübrigt sich somit.

Gem. § 17 (2) und (3) BauNVO bleibt als Ausnahme im Sinne des Bestandschutzes jedoch eine Überschreitung der GRZ (z.B. bei Eckgrundstücken) in dem Umfang auch im Falle einer Neubebauung zulässig, wie die Überschreitung bereits heute besteht. Damit soll die derzeitige städtebauliche Situation erhalten bleiben.

### **2.2.3 Bauweise / Baulinien / Baugrenzen**

Festgesetzt wird entlang der Straßenfronten im gesamten Planbereich geschlossene Bauweise mit Baulinien, um die historische Blockbebauung zu sichern.

Abweichende Bauweise (– mit der Möglichkeit der Traufgassenerhaltung bzw. Unterschreitung des Grenzabstandes –) wird dort festgesetzt, wo die städtebaulich wünschenswerte bauliche Lückenschließung sich häufig aufgrund vorhandener seitlicher Fensterfronten oder Zugänge nicht realisieren läßt. Konsequenterweise erfolgt hier die Auflösung der Baulinien in Baugrenzen.

Einige Beispiele (z.B. Beckestraße 39 / 41) weisen hier die negativen Ergebnisse des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf, wo um einige Meter zurückversetzte Neubauten mit Brandwänden auf der Grundstücksgrenze als geschlossene Bauweise zu errichten waren, trotz vorhandener Altbausubstanz mit seitlichen Fensterfronten. Die aufgerissenen Raumkanten können mit Rücksicht auf die Neubauten nur durch ergänzende Mauern, Baumstandorte u.ä. markiert werden und die Wunden (Brandwände) durch Hilfsmittel wie Fassadenbegrünung und farbliche Gestaltung oder verbindende Architekturelemente überspielt werden.

Die überbaubare Fläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind fast durchgehend dort vorgesehen, wo der Zustand historischer Blockstrukturen gesichert oder wiederhergestellt werden soll.

Im rückwärtigen Blockinnenbereich werden zur Sicherung der Gartenfreiräume hier die Baugrenzen in einheitlicher Tiefe festgesetzt, soweit nicht im einzelnen auf Baumschubstanz Rücksicht zu nehmen ist. Geringfügige Überschreitungen von Gebäudeteilen wurden bewußt nicht einzeln erfaßt, sie genießen Bestandschutz. Nebenanlagen bleiben auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

## **2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung / Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutzes (Baudenkmäler) sind im Planbereich nicht betroffen.

Die heterogene Architektursprache des Plangebietes macht es jedoch wünschenswert, ein Gestaltungsleitlinienkonzept zu erarbeiten, das auf der Grundlage der Entstehungszeit des Quartiers Anfang dieses Jahrhunderts aufbaut.

Als wesentliche bauliche Gestaltungselemente und prägend für die Blockstruktur des Quartiers werden gem. § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB die Hauptfirstrichtung und die Traufhöhe der Bebauung festgesetzt (s. auch Pkt. 2.2.1).

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande des mittelalterlichen Ortskerns von Schwerte sind archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen. In diesem Fall sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **2.4 Erschließung**

### **2.4.1 Individualverkehr**

Die Hagener Straße L 673 und die Beckestraße bleiben im Gesamtverkehrskonzept der Stadt Schwerte weiterhin Hauptverkehrsstraßen, die das Quartier „Westliche Innenstadt“ erschließen, mit den sich daraus ergebenden Belastungs- und Zufahrtsproblemen.

Für die Hagener Straße ist im Rahmen von Detailuntersuchungen zu klären, ob eine Reduzierung der Fahrbahnbreite erreicht werden kann, so daß an der nordwestlichen Straßenseite ein durchgehender Parkstreifen, durch Baumstandorte gegliedert, die Wohnanliegersituation verbessert. Der Parkstreifen darf jedoch nicht zu Lasten der Radfahrer und Fußgänger angelegt werden.

Für die Beckestraße ist bereits ein temporeduzierender Umbau erfolgt, der u.a. auf der östlichen Straßenseite einen durch Baumstandorte gegliederten Parkstreifen und eine besondere Gestaltung der Einmündungsbereiche untergeordneter Wohnstraßen vorsieht.

Die Wilhelmstraße ist als Wohnanliegerstraße gestaltet. Der Straßenraum läßt jeweils eine einseitige Baumreihe mit Parkmöglichkeit zu.

Die Zufahrt zum Kindergarten / Beckestraße weist heute eine gestalterisch und funktional unbefriedigende Verkehrslösung auf. Vorgeschlagen wird eine Reduzierung und Rückverlegung der überdimensionierten „Vorfahrt“, dafür Ergänzung von öffentlichen Parkplätzen mit Baumstandorten.

Die bereits erwähnte angebotene bauliche Verdichtung im Blockinnenbereich wird durch zwei private Verkehrsflächen (Geh- und Fahrrecht für Anlieger) von der Beckestraße (Kindergartenzufahrt) und Kantstraße (derzeitige Zufahrten zu den vorhandenen bzw. ehemaligen Stahlhandelsbetrieben) gesichert.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die öffentliche Verkehrsfläche nach derzeitiger Situation fest, ohne zusätzliche Zweckbestimmungen, die verkehrsordnenden Maßnahmen vorbehalten sind.

#### **2.4.2 Ruhender Verkehr**

Unabhängig von der allgemeinen Zielsetzung der Minimierung des PKW-Anteils wurde zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bereits das Konzept durchgeführt, das Parken im Straßenraum der Wohnstraßen nur mit Anliegerberechtigung zuzulassen. Damit kann die Versiegelung der Höfe durch Stellplätze auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Das weitere Stellplatzangebot für die privaten Baugrundstücke erfolgt zu einem geringen Teil auf den eigenen Grundstücken (Hofzufahrten). Die wünschenswerte Neugestaltung von Höfen zur Verbesserung des Wohnumfeldes mit der flächensparenden Unterbringung von Gemeinschaftsstellplätzen und Vermeidung von störenden Einzelgrundstückszufahrten, ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im öffentlichen Straßenraum wurden im Rahmen der realisierten verkehrsberuhigenden Umgestaltung Parkmöglichkeiten in Längsaufstellung angeboten.

Bereiche für größere Sammeleinstellplätze bieten sich vorrangig an folgenden Standorten an:

- Stichstraße Beckestraße zum Kindergarten, im Zusammenhang mit der Anordnung einer sparsameren Vorfahrt zum Kindergarten.
- Grundsätzliche Neuordnung der Hofzonen rückwärtige Bebauung Hagener Straße. Hier könnte der große Bedarf an Stellplätzen sehr viel flächensparender durch ein gemeinsames Erschließungssystem gedeckt werden. Damit ist Gewinn von privatem Grünraum verbunden.

Der Bebauungsplan setzt die großflächigen privaten Stellplatzanlagen als mögliche Fläche für Stellplätze (St) fest. Außerhalb dieser Flächen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Stellplatzanlagen zulässig, wenn sie einschließlich der zugehörigen Zufahrt nicht mehr als 20 % der nicht überbaubaren Fläche in Anspruch nehmen. Damit soll die Flächenversiegelung zur Wohnumfeldverbesserung minimiert werden, das bedeutet Schaffung von Aufenthaltsräumen und Lärminderung. Die Reduzierung von Stellplatzangeboten kann mit der Begründung der Innenstadtlage und Standortgunst bezüglich des öffentlichen Nahverkehrs zugemutet werden.

#### **2.4.3 Öffentlicher Nahverkehr**

Die Buslinien mit Haltstellen verlaufen auf der Hagener Straße / Beckestraße / Bahnhof / Westwall. Somit ist eine optimale fußläufige Anbindung des Wohnquartiers an den ÖPNV gegeben.

## 2.5 Grünflächen und Freiraumgestaltung

### 2.5.1 Private und öffentliche Grünflächen / Fußwegeverbindungen

Der Grünflächenplan der Stadt Schwerte erfaßt den Blockinnenbereich zwischen Beckestraße / Hagener Straße / Kantstraße und Wilhelmstraße als zu erhaltenden Grünbereich. Diesem Ziel sind aus der Sicht anderer Nutzungsbelange keine Alternativen entgegenzustellen. Eine ökologische Bestandsbewertung verfestigt diese Aussage.\*) Zur Frage des Eingriffs in den Naturhaushalt gem. § 8 a BNatSchG s. Pkt. 4.

Das Freiraumkonzept für den Bebauungsplan enthält folgende Elemente:

- Der Blockinnenbereich zwischen Wilhelmstraße und Hagener Straße wird als private Grünfläche zur Erhaltung der privaten Gartenstruktur gesichert.
- Als öffentliche Grünfläche wird ein Kleinkinderspielplatz im Anschluß an das Kindergartengrundstück festgesetzt.
- Die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Grünraumes für den Fußgänger verlangt eine weitere Anbindung durch den Garten des Amtsgerichtes nach Süden zur Hagener Straße (Gehrecht für die Allgemeinheit)

Die beiden nördlich und südlich der Gartenzone verlaufenden, vorhandenen Wege werden als öffentliche Fußwege gesichert.

Eine weitere öffentliche Verbindung (in Nord-Süd Richtung) wird im Zusammenhang mit dem Angebot der baulichen Verdichtung vom Kindergarten nach Süden bis zur Hagener Straße festgesetzt.

Ob die Fußwege auch gleichzeitig für Fahrradfahrer zur Verfügung stehen, ist im Zusammenhang mit dem Gesamtradwegenetz zu entscheiden und als verkehrsordnende Maßnahme zu regeln.

### 2.5.2 Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen

Auf der Grundlage der genannten ökologischen Bestandsbewertung werden die wichtigen Grünstrukturen im Plangebiet „als zu erhalten“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Auf die durchgeführte Gestaltung sämtlicher Straßenräume durch zusätzliche standortgerechte Laubbäume wurde bereits hingewiesen. Die Standorte sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, daß

- auf Stellplatzflächen je 4 Stellplätze anteilig ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

---

\*) *Landschaft und Siedlung, Recklinghausen, 1992*

- Garagenflachdächer zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind ( Ausnahme bestehende Anlagen).
- Grundstücksgrenzen nur mit geschnittenen Hecken oder sonstigen bodenständigen Gehölzen einzufassen sind.

Die Realisierung soll durch Pflanzgebot gem. § 178 BauGB sichergestellt werden.

### **3. Fragen der Durchführung**

#### **3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten**

Die Ver- und Entsorgung wird durch das vorhandene Netz gewährleistet.

Die Gas- und Wasserversorgung übernehmen die Stadtwerke Schwerte. Die Stromversorgung erfolgt durch die Elektromark.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Dortmunder Stadtwerke AG. Auf die zu beachtenden Richtlinien wird hingewiesen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch das vorhandene Netz zur Kläranlage. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept wird bis 1996 ein Regenüberlaufbecken im Bereich der Kläranlage und ein Regenrückhaltebecken im Bereich Bohlgarten realisiert, um die Abwasserbeseitigung vorschriftsmäßig sicherzustellen.

Nach der Änderung des Landeswassergesetzes NW ist ab 1996 bei bis dahin noch unbebauten Grundstücken zukünftig die dezentrale Regenwasserbeseitigung vorrangig zu prüfen und wenn möglich durchzuführen.

Oberflächen- oder Fließgewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. in seiner Nähe nicht vorhanden, so daß eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer im Sinne des § 51 a LWG nicht möglich ist.

Die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet läßt Verrieselungs- bzw. Versickerungsmöglichkeiten nur begrenzt zu. Das Plangebiet ist zudem überwiegend bebaut und an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die wenigen Baulücken auf kleinen Grundstücken lassen keine ausreichenden Versickerungsflächen zu.

Auch aus der Sicht der durch die Stadt Schwerte getätigten Investitionen zum Bau des doppelstöckigen Regenrückhaltebeckens mit Kosten in Höhe von rd. 7,6 Mio. DM im Standortbereich Bohlgarten, ist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine generelle Neuregelung bezüglich der Niederschlagswasserversickerung nicht zu vertreten.

Andererseits werden damit spätere Entscheidungen der Grundstücksnutzer, das

---

\*) *Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Geräuschimmissionsuntersuchung Verkehr und Gewerke, Bebauungsplan Nr. 148, Dortmund, 1993/95*

Niederschlagswasser entsprechend den Anforderungen des § 51 a Abs. 1 LWG zu beseitigen (u.a. Brauchwassernutzung) nicht verhindert.

Vorhandene Leitungen liegen im öffentlichen Straßenraum und sind somit auch planungsrechtlich gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist vorschriftsmäßig geregelt. Die Möglichkeiten zur Sammlung von Recyclingmaterial sind ebenfalls gesichert. Auf den gewünschten Verbleib von nicht verunreinigtem Bodenaushub im Plangebiet wird hingewiesen. Die Möglichkeiten sind im Einzelfall zu prüfen.

Altlasten sind hinsichtlich der früheren Nutzung im Plangebiet (Stahlhandelsbetriebe) z. Z. nicht bekannt. Weitere Untersuchungen werden ggf. im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

### 3.2 Immissionsschutz

Die im Planbereich insbesondere für die mögliche Neubebauung auftretenden Immissionen wurden gutachterlich untersucht.\*) Gewerbliche Immissionen, die über das für Wohnnutzung zulässige Maß hinausgehen, sind für das Plangebiet von dem westlich vorhandenen und im Flächennutzungsplan dargestellten Industriegebiet sowie von dem nicht auszulagernden Stahlhandelsbetrieb an der Wilhelmstraße zu erwarten. Die Werte entsprechen der zulässigen Belastung für ein Mischgebiet. Nutzungsziel entsprechend der vorhandenen Nutzung ist das Allgemeine Wohngebiet, wie in Pkt. 1.2 und 1.4 ausgeführt. Somit ist für die lt. Gutachten betroffenen Bereiche von einer Vorbelastung auszugehen, eine nicht gewollte Baugebietstypisierung, nur um höhere Immissionen zuzumuten, erfolgt jedoch nicht. Für das angrenzende Industriegebiet entstehen durch die Festsetzung als WA-Gebiet keine Einschränkungen, da die Emissionen bereits heute die reale Wohnnutzung berücksichtigen müssen und die emitierenden Tätigkeiten sich über das heutige Maß im Sinne des Bestandsschutzes nicht erhöhen dürfen.

Ebenso zeigt die Straßenverkehrsbelastung Richtpegelüberschreitungen, die einem Mischgebiet entsprechen. In die Untersuchung wurden die größeren öffentlichen Parkplätze am Amtsgericht und Kindergarten sowie der Be- und Entladeverkehr des Marktes an der Kantstraße einbezogen.

Zur Verkehrslärmsituation der L 673 Hagener Straße, Beckestraße, Kantstraße und Wilhelmstraße ist lt. Gutachten festzustellen, daß die auftretenden Schallpegel die zulässigen Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet überschreiten. Da aktive Schallschutzmaßnahmen technisch nicht möglich und städtebaulich nicht vertretbar sind, werden passive Maßnahmen (Schallschutzfenster und mindest erforderliche Schalldämmeße der Außenwände) festgesetzt, um innerhalb der schutzwürdigen Räume 35 dB(A) nachts und 45 dB(A) tags nicht zu überschreiten. Die Tabelle S. 16 des Gutachtens ist dabei zugrunde zu legen (s. textliche Festsetzung im Bebauungsplan).

Auch wenn (lt. Gutachten) die Richtpegel die zulässigen Werte für Mischgebiet

erreichen, verbleibt es in der Abwägung bei der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet. Dieses Nutzungsziel ist städtebaulich vorrangig zu erreichen (s. Pkt. 1.2 und 1.4). Die Festsetzung als Mischgebiet zur Absicherung auftretender Immissionen würde der bestehenden und zu festigenden Nutzungsstruktur nicht entsprechen. In Abwägung mit den übrigen Standortqualitäten ist diese Vorbela- stung mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Auf die Ausführungen in Pkt. 2.1.1 wird hingewiesen. Das Gutachten wird dieser Be- wertung zugrunde gelegt.

### **3.3 Bodenordnung**

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes im Blockinnenbereich wird vor- aussichtlich keine Umlegung gem. BauGB erforderlich. Eventuelle Grund- stücksregelungen sollen auf privater Basis erfolgen.

## **4. Auswirkungen der Planung**

Negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erkennen. Die Festsetzungen tragen einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung und berücksich- tigen im übrigen die bekannten Wünsche von Betroffenen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Eingriffe in Na- tur und Landschaft gem. § 8 a BNatSchG zu erwarten. Im Gegensatz zu dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der bisher den vorrangig wertvollen Frei- blick der Kleingärten als Gemeinbedarfsfläche festsetzte, werden diese Struktu- ren jetzt erhalten. Somit wird auf der Grundlage der ökologischen Bestandbe- wertung dem Vermeidungsgebot voll Rechnung getragen.

## 5. Flächenbilanz

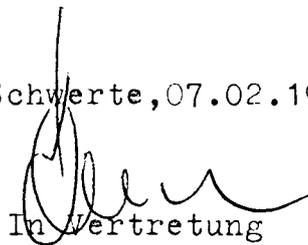
Gesamtfläche	4,80 ha	-	100 %
davon:			
- Allgemeines Wohngebiet	2,20 ha	-	45,84 %
- Besonderes Wohngebiet	0,53 ha	-	11,04 %
- Fläche für Gemeinbedarf	0,46 ha	-	9,58 %
- Öffentliches Grün	0,04 ha	-	0,83 %
- Privates Grün	0,66 ha	-	13,75 %
- Verkehrsfläche	0,91 ha	-	18,96 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Schwerte  
Coesfeld, im Januar 1996



WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner SRL  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Schwerte, 07.02.1996



In Vertretung

Kluge