

Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 149 „Westliche Innenstadt - Abschnitt III“

Begründung

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

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Schwerte hat am ... beschlossen, für den Bereich zwischen Kantstraße im Osten / Wilhelmstraße im Süden / Beckestraße im Westen und der Gasstraße im Norden den Bebauungsplan Nr. 149 „Westliche Innenstadt - Abschnitt III“ 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 Bebauungsaufstellung und Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das vorliegende Plangebiet (mit Ausnahme des Stadtparks zwischen Gasstraße und Eintrachtstraße) besteht der seit 1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 „Eintrachtstraße“. 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. 149 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 1970 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 „Eintrachtstraße“ wird aufgehoben. Ein entsprechendes Aufhebungsverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird als Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 149 durchgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellte zunächst für den Planbereich überwiegend Mischgebiet dar. Diese Baugebietstypisierung entsprach nicht der überwiegenden Wohnnutzung.

Im Blockinnenbereich soll der früher als Mischgebiet überplante Freiraum westlich des Telekomgebäudes aus stadttökologischer Sicht teilweise erhalten bleiben.

Außerdem entsprach die Darstellung der Friedensstraße als Teil einer örtlichen Hauptverkehrsstraße nicht mehr dem Verkehrskonzept der Stadt Schwerte.

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.

Der Bereich zwischen Eintrachtstraße und Wilhelmstraße weist noch heute den in sich geschlossenen Charakter eines innenstadtnahen Wohnquartiers auf. Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung sind im Straßenraum bereits durchgeführt, um die vorhandenen Qualitäten zu erhalten bzw. zu wecken.

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 gesamten 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 stadtökologischen Belange erfordern die planungsrechtliche Sicherung eines Teils der Gärten im Blockinnenbereich als Grünfläche.
- 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 / Hagener 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 Eintrachtstraße / Friedensstraße / Wilhelmstraße zwischen Becke- und Kantstraße wird von einigen Nahversorgungseinrichtungen insbesondere an der Beckestraße ergänzt, die dem Nutzungscharakter eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Auch die Druckerei im Hofbereich nördlich der Friedensstraße könnte als nicht störender Betrieb mit Bestandsschutz zulässig bleiben, sieht man von der Beeinträchtigung der Innenhofqualität ab.

Für ein allgemeines Wohngebiet liegen die Immissionen im Plangebiet aufgrund von Gewerbelärm der westlich angrenzenden industriellen Nutzung und aufgrund von Verkehrsbelastung auf allen Straßen über den zulässigen Richtwerten. Ausgenommen sind lediglich zwei Blockinnenbereiche nördlich und südlich der Eintrachtstraße. Dennoch soll nicht das Etikett einer anderen Baugebietstypisierung, die nicht der Nutzungsstruktur entspricht, dafür benutzt werden, um die Richtwerte zulässiger Immissionen erhöhen zu können (s. Pkt. 3.2). Daher erfolgt für die betroffenen Bereiche die Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB als "lärmvorbelastet durch Gewerbelärm (LG) bzw. Verkehrslärm (LV).

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

2.1.2 Ausschluß von sonstigen Nutzungen

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

2.1.3 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 als Baufläche für den Gemeinbedarf gesichert:

- Die Berufsschule / Eintrachtschule zwischen Stadtpark und Eintrachtstraße als Gemeinbedarfseinrichtung für Schule und öffentliche Verwaltung
- Das Telekomgebäude an der nördlichen Kantstraße. Auch wenn der Standort nicht der Struktur des Quartiers entspricht, ist eine Auslagerung jedoch als unrealistisch zu bezeichnen. Es erfolgt die Festsetzung als Gemeinbedarf für Zwecke der Telekom.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit

Die in diesem Quartier maßstabgebende zwei- und dreigeschossige Blockstruktur soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor allem entlang der Beckestraße erhalten und ergänzt werden. Besonders zu nennen ist hier die aufgerissene Ecksituation Beckestraße/ Eintrachtstraße und Friedensstraße/ Kantstraße.

Aufgrund der geringen Grundstückstiefe kann realistischerweise die Nordfront der Wilhelmstraße nicht mit Baukörpern geschlossen werden. Hier müssen die derzeit ungestaltet angeordneten Garagenbauten durch Umorientierung zur neuen Raumbildung (z.B. mit Mauern) benutzt werden.

Der Blockinnenbereich wird weitgehend freigehalten.

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 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 mit GRZ 0,4 festgesetzt. Eine Begründung für eine reduzierte Festsetzung liegt in der Abwägung mit dem Gebot des sparsamen Baulandverbrauches nicht vor.

Eine Geschoßflächenzahl 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 erübrigt sich somit.

Gem. § 17 (2) und (3) BauNVO bleibt als Ausnahme im Sinne des Bestandschutzes jedoch eine Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (z.B. bei Eckgrundstücken) in dem Umfang auch im Falle einer Neubebauung zulässig, wie die Überschreitung bereits besteht, um die derzeitige städtebauliche Situation zu erhalten.

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 aufgrund vorhandener seitlicher Fensterfronten oder Zugänge nicht realisieren läßt oder ganz bewußt der Rhythmus von Einzelbaukörpern erhalten werden soll (z.B. nördliche Friedenstraße). Konsequenterweise erfolgt hier die Auflösung der Baulinien in Baugrenzen.

Einige negative Beispiele im Quartier (z.B. südl. Friedenstraße) zeigen Bauten mit Brandwänden auf der Grundstücksgrenze als geschlossene Bauweise trotz vorhandener und um einige Meter zurückversetzte Lückenbebauung. Hier können die aufgerissenen Raumkanten mit Rücksicht auf die Substanz nur durch ergänzende Mauern, Baumstandorte u.ä. markiert werden und die Wunden (Brandwände) durch Hilfsmittel wie Fassadenbegrünung und farbliche Gestaltung 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 die Baugrenzen in einheitlicher Tiefe zur Sicherung der Gartenfreiräume festgesetzt, soweit nicht im einzelnen auf Baumsbstanz Rücksicht zu nehmen ist. Hierdurch wird eine Verknüpfung der Grünräume sichergestellt und auch bei reduzierten überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund geringer Grundstückstiefen ein ausreichendes Maß an Freiflächen beachtet. Geringfügige Überschreitungen von Gebäudeteilen genießen Bestandsschutz, wurden bewußt nicht einzeln erfaßt. Nebenanlagen bleiben auch außerhalb überbaubarer Fläche zulässig.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung / Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Planbereich hinsichtlich Bausubstanz

nicht betroffen. Die im Stadtpark unter Denkmalschutz stehenden Grabsteine sind nachrichtlich übernommen.

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.

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

Als wesentliche städtebauliche Gestaltelemente und prägend für die Blockstruktur des Quartiers werden gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB die Hauptfirstrichtungen und die Traufhöhe der Bebauung festgesetzt (s. Pkt. 2.2.1).

2.4 Erschließung

2.4.1 Individualverkehr

Die Hagener Straße L 673 im Süden außerhalb des Plangebietes 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 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 Eintrachtstraße, Friedensstraße und Wilhelmstraße sind als Wohnanliegerstraßen gestaltet. Der Straßenraum läßt jeweils eine einseitige Baumreihe mit Parkmöglichkeit zu.

Der bisherige Bebauungsplan „Eintrachtstraße“ sah für die geplante bauliche Verdichtung eine Blockinnererschließung (zwischen Eintracht- und Friedensstraße) durch eine Stichstraße von der Eintrachtstraße aus vor. Katastermäßig ist diese Fläche bereits als öffentliche Verkehrsfläche ausparzelliert, in der Örtlichkeit sind die Gartenzonen jedoch noch erhalten.

Der Verzicht auf die bauliche Verdichtung (s. Pkt. 2.5) führt zur Aufgabe dieser geplanten Stichstraße. Dafür wird die vorhandene Wegezufahrt von der Beckestraße aus, die die bestehende und zu erhaltene Bausubstanz (Nr. 37 und 39) erschließt, als öffentliche Zufahrt ausgebaut, die gleichzeitig eine größere Gemeinschaftsstellplatzanlage erschließt.

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 flächensparender 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 eingerichtet.

Als Bereich für einen größeren Sammeleinstellplatz bietet sich der Standort am Stichweg von der Beckestraße an. Der Bebauungsplan setzt diese Anlage als Fläche für Stellplätze (St) fest. Außerhalb dieser Fläche 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 Lärmverminderung. Die Reduzierung von Stellplatzangeboten kann mit der Begründung der Innenstadtlage und Standortgunst bzgl. des öffentlichen Nahverkehrs zugemutet werden.

2.4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Die Buslinien mit Haltestellen 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 Öffentliche und private Grünfläche / Fußwegeverbindungen

Als wesentliches Freiflächenelement im westlichen Innenstadtbereich wird der „Stadtpark“ im Sinne einer öffentlichen Grünfläche gesichert. Auf die historische Bedeutung der Fläche wird an anderer Stelle hingewiesen.

Der Grünflächenplan der Stadt Schwerte erfaßt den Blockinnenbereich zwischen Beckestraße / Friedensstraße / Kantstraße / Eintrachtstraße in seinem östlichen Abschnitt 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. Punkt 4.) Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) und als private Grünfläche (zu erhaltender Gartenbereich).

Die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Grünraumes für den Fußgänger verlangt neue Anbindungen über die Baulücke nach Norden zur Eintrachtstraße (bisher als öffentliche Verkehrsfläche gesichert) und südlich des Post-Fermmeldegebäudes nach Osten zur Kantstraße.

Ob die Fußwege auch als Radwegeverbindungen freigegeben werden, bedarf der Überprüfung aus dem Gesamtradwegenetz. Eine Regelung erfolgt gegebenenfalls als verkehrsordnende Maßnahme.

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“ gem. § 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 planen ist,
- Garagenflachdächer zu begrünen und so dauerhaft zu unterhalten sind (ausgenommen bestehende Anlagen),
- Grundstücksgrenzen nur mit geschnittenen Hecken oder sonstigen bodenständigen Gehölzen einzufassen sind.

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

*) *Landschaft und Siedlung, Recklinghausen, 1992*

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.

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 läßt Verrieselungs- bzw. Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet 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 Niederschlagswasser entsprechend den Anforderungen des § 51 a Abs. 1 LWG zu beseitigen (u.a. Brauchwassernutzung) nicht verhindert.

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.

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

Altstandorte bzw. Altablagerungen sind aufgrund derzeitiger und früherer Nutzung im Plangebiet nicht bekannt bzw. zu vermuten.

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 danach für das Plangebiet von dem westlich vorhandenen und im Flächennutzungsplan dargestellten Industriegebiet festzustellen. Ebenso zeigt die Schienen- und Straßenverkehrsbelastung Richtpegelüberschreitungen. 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 Verkehrslärmbelastung 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 emittierenden Tätigkeiten sich über das heutige Maß im Sinne des Bestandschutzes nicht erhöhen dürfen.

Zur Verkehrslärsituation aller Straßen im Plangebiet ist aufgrund der Belastung lt. Gutachten somit 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 Schalldämmmaße 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. Textl. Festsetzungen im Bebauungsplan). Das Gutachten wird dieser Bewertung zugrunde gelegt.

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 Vorbelastung mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Auf die Ausführungen in Pkt. 2.1.1 wird hingewiesen.

3.3 Bodenordnung

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes wird voraussichtlich keine Bodenordnung (Umlegung gem. BauGB) erforderlich.

*) *Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Geräuschimmissionsuntersuchung Bebauungsplan Nr.149 (Verkehr und Gewerbe), Dortmund 1993/95*

4. Auswirkungen der Planung

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

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 a BNatSchG zu erwarten. Im Gegensatz zu dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der bisher den vorrangig wertvollen Freibereich der Kleingärten als Mischgebiet überplante, wurde diese Struktur jetzt erhalten. Somit wird auf der Grundlage der ökologischen Bestandsbewertung dem Vermeidungsgebot voll Rechnung getragen.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	5,05 ha	-	100 %
davon:			
- Allgemeines Wohngebiet	2,19 ha	-	43,37 %
- Fläche für Gemeinbedarf	0,82 ha	-	16,24 %
- Öffentliches Grün	1,17 ha	-	23,17 %
- Privates Grün	0,08 ha	-	1,58 %
- Verkehrsfläche	0,79 ha	-	15,64 %

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