

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 155 "Dienstleistungszentrum Gänsewinkel" der Stadt Schwerte in der Planfassung vom 16.06.1992 nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1 Aufstellungsbeschluß	2
1.2 Heutige Nutzung und Struktur des Plangebietes	2
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4 Gegenwärtige Rechtslage	4
1.5 Erfordernis der Planaufstellung	5
2.0 Festsetzungen im Bebauungsplan	6
2.1 Art der baulichen Nutzung	6
2.1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung	6
2.1.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung	6
2.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch	7
2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.1 Geschossigkeit	8
2.2.2 Überbaubare Fläche	8
- Grundflächenzahl	
- Geschoßflächenzahl	
2.2.3 Bauweise - Baulinie - Baugrenze	9
2.3 Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen	9
2.4 Verkehrliche Erschließung	10
2.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr	10
2.4.2 Ruhender Verkehr	10
2.5 Grün- und Freiflächen	11
2.5.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Kinderspielplatz"	11
2.5.2 Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	12
3.0 Immissionsschutz	12
4.0 Ver- und Entsorgung	14
5.0 Altlasten	14
6.0 Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen	14
7.0 Sonstige Auswirkungen der Planung	15
8.0 Kosten	15

Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Schwerte hat in seiner Sitzung am 08.07.92 die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Dienstleistungszentrum Gänsewinkel" gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch im Bereich nördlich und südlich der Grünstraße zwischen Chat-tenstraße und Gotenstraße beschlossen. Der Geltungsbereich der Neuauflistung des Bebauungsplanes "Dienstleistungszentrum Gänsewinkel" in der Gemarkung Schwerte, Flur 20, wird begrenzt

im Westen durch:

- die westliche Grenze des Flurstücks 344, 341

im Norden durch:

- die nördlichen Grenzen der Flurstücke 341, 343, 864, 867
- die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 999, 462

im Osten durch:

- die östlichen Grenzen der Flurstücke 867, 864, 998
- die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 462, 1000, 464, 1026, 998

im Süden durch:

- die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 998, 1026, 120
- die nordöstliche, südöstliche, südliche und westliche Einzäunung des Kindergartengeländes
- die südliche und südwestliche Grenze des Teilbereiches des städt. Flurstücks 985
- die südöstliche Grenze des Flurstücks 344

1.2 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km nordöstlich der Stadtmitte im Siedlungsbereich Gänsewinkel, nördlich und südlich der Grünstraße zwischen den Einmündungsbereichen der Chattenstraße und Gotenstraße.

Dieser Siedlungsbereich wurde in den 70er Jahren aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 55 "Gänsewinkel" in gestaffelter Flachdachbauweise erbaut.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ist eine ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung und eine bis zu 6 Geschossen ansteigende Mietbebauung/Wohneigentum, zum größten Teil hell verputzt, vorhanden.

Der Geltungsbereich ist bis heute nur teilweise baulich genutzt. Nördlich der Grünstraße, östlich der Cheruskerstraße befindet sich ein Einzelhandel, südlich der Grünstraße ein dreizügiger Kindergarten und südlich der Grünstraße, westlich der Gotenstraße 6 ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser. Alle Bauten sind in Flachdachbauweise errichtet.

Das im ~~privaten~~^{kirchlichen} Besitz befindliche Grundstück nördlich der Grünstraße, westlich der Cheruskerstraße ist nicht bebaut, das im ~~privaten~~^{kirchlichen} Besitz befindliche Grundstück südlich der Grünstraße ist für einen noch befristeten Zeitraum von 3 Jahren mit Wohncontainern belegt.

Auf der Teilfläche des städt. Flurstücks 985, südlich der Grünstraße, befindet sich heute ein Parkplatz, eine Teilfläche des Schulhofes und das Hausmeisterhaus des angrenzenden Schulzentrums.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt für die im ~~privaten~~^{kirchlichen} Besitz befindlichen Flurstücke nördlich der Grünstraße, westlich der Cheruskerstraße Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche und Kindergarten, für die Flurstücke südlich der Grünstraße Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Schule dar.

Für die übrigen Flurstücke im Geltungsbereich der Neuaufstellung stellt dieser ein reines Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung dar.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, diese Flächen in Wohnbauflächen zu ändern, um den Bedarf an Wohnraum und Infrastruktureinrichtungen in diesem Siedlungsbereich zu decken. Um diese Ziele durch eine verbindliche Bauleitplanung sichern zu können, ist eine gleichgeartete Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Dienstleistungszentrum Gänsewinkel" durchgeführt.

1.4 Gegenwärtige Rechtslage

Der Geltungsbereich der Aufstellung überplant einen Teilbereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 55 "Gänsewinkel". Zwischenzeitlich hat das Verwaltungsgericht diesen als fehlerhaft befunden, so daß der Rat der Stadt Schwerte am 11.11.1992 beschlossen hat, den Bebauungsplan Nr. 55 "Gänsewinkel" nicht mehr anzuwenden.

Die angrenzenden Bereiche zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 "Dienstleistungszentrum Gänsewinkel" sind nun gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Bis auf die Gemeinbedarfsnutzung auf dem städt. Flurstück südlich der Grünstraße sind die angrenzenden Bereiche als reine Wohngebiete zu beurteilen, in denen eine Flachdachbebauung mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern sowie bis zu 6 Geschossen ansteigende Wohnblöcke vorhanden sind.

Die im kirchlichen Besitz befindlichen Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bis heute keiner Bebauung zugeführt worden, so daß hier dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden soll.

Durch den vorhandenen dreizügigen Kindergarten auf dem städt. Flurstück südlich der Grünstraße ist der Bedarf an Kindergartenplätzen nach Kindergartenentwicklungsplan für diesen Bereich bis zum Jahre 2003 gedeckt.

Die Bebauungsplanung liegt im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage der Dortmunder Stadtwerke AG. Betroffen sind die Schutzzone II b und III. Für die Wasserschutzzone II b wurde eine Befreiung gem. § 8 Abs. 1 WSchGVO Dortmunder Stadtwerke AG vom 02.08.1977 von den Verboten des § 3 Abs. 2 Buchstaben d und f erteilt sowie der Straßen- und Wegebau und der Bau und Betrieb von Parkplätzen gem. § 3 Abs. 1 Buchstabe a WSchGVO genehmigt.

Die erlassenen Nebenbestimmungen und Hinweise dieser Befreiung sind im Falle einer Bebauung im Bereich des ehemaligen Siepens zu beachten.

1.5 Erfordernis der Planaufstellung

Zielsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Dienstleistungszentrum Gänsewinkel" ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung im Siedlungsgebiet Gänsewinkel.

Infrastruktureinrichtungen sind bis auf den vorhandenen Selbstbedienungsladen, ein Restaurant, einen praktischen Arzt, eine Bäckerei, eine Gärtnerei und eine Wirtschaft nicht vorhanden.

Ein hier erkennbares Versorgungsdefizit wird durch die Forderungen der Bevölkerung bestätigt.

Da die Bautätigkeit im Bereich des Siedlungsgebietes "Gänsewinkel" nahezu abgeschlossen ist, verbleiben für eine Erhöhung des Versorgungsgrades nur die Flurstücke im Geltungsreich der Neuaufstellung.

Eine weitere städtebauliche Zielsetzung ist es, den Einmündungsbereich Grünstraße/Cheruskerstraße als Mittelpunkt in Form eines Platzes zu gestalten, denn über die Versorgungsfunktion hinausgehend soll hierdurch die Kommunikation der Bevölkerung untereinander und die Identifikation mit dem Siedlungsbereich verbessert werden.

Weiterhin wird durch die Platz- und Straßenraumgestaltung eine Verkehrsberuhigung erzielt.

Durch die zu dem Platz orientierten überbaubaren Flächen wird die Platzsituation soweit wie möglich gefaßt. Vor den Gebäuden entstehen durch die Planung großzügige Freiflächen, die den Fußgängern ausreichend Platz zum Verweilen bieten. Neben der reinen Bürgersteigfunktion sind mehrere andere Nutzungen bei Bedarf möglich, z. B. Außengastronomie, größere Auslageflächen für Läden, gruppenweise Anordnung von Sitzmöglichkeiten und Spielgeräte für Kinder.

Eine Sperrung der gesamten Platzfläche für den Kfz-Verkehr ist bei besonderen Anlässen, z. B. Schichtfest, Quartierfest und Markt möglich.

2.0 Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung

Bei dem festgesetzten reinen Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung südlich der Grünstraße und westlich der Gotenstraße handelt es sich um bebaute Flurstücke mit ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Flachdachbauweise. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Den Eigentümern dieser Flurstücke wird die Möglichkeit einer Erweiterung, einer Geschoß- bzw. Dachaufstockung gegeben.

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung

Als allgemeines Wohngebiet werden die zum Platz orientierten Flurstücke nördlich und südlich der Grünstraße festgesetzt. ~~Die Flurstücke nördlich der Grünstraße, östlich der Cheruskerstraße waren in dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 55 "Gänsewinkel" schon als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und werden somit bestätigt. Die Flurstücke nördlich der Grünstraße, westlich der Cheruskerstraße und südlich der Grünstraße und östlich der Zuwegung zum Kindergarten werden im Rahmen dieser Aufstellung von der Festsetzung Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Ev. Kirche und Kindergarten bzw. Kath. Kirche und Kindergarten in ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung geändert,~~ um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in diesem Siedlungsgebiet zu erreichen.

Zur Stärkung der Infrastruktureinrichtungen wird gem. § 1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung festgesetzt, daß in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen nur einzelne, oder mehrere der im Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind.

Um eine möglichst starke Belebung des Bereiches und die planungsrechtliche Zielsetzung einer wohnungsnahen Versorgung zu erreichen, ist für die zum Platz orientierten überbaubaren Flächen nördlich der Grünstraße nach § 1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung im Erdgeschoß die Ladennutzung festgesetzt.

Es ist im Siedlungsbereich Gänsewinkel ein zusätzlicher Bedarf von 800 - 1000 qm Nettogrundfläche für Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Somit sind Festsetzungen gem. § 1 Abs. 7 BauNVO nicht auf allen zum Platz orientierten Flächen erforderlich.

Durch den vorgegebenen Bestand des vorhandenen Einzelhandels wurde die Festsetzung zunächst für diese Fläche getroffen.

Auf dem Grundstück nördlich der Grünstraße, westlich der Cheruskerstraße beabsichtigt ein Investor eine Wohn- und Geschäftsnutzung in absehbarer Zeit zu realisieren, die den notwendigen und dringlichen Bedarf decken wird. Aus diesem Grund wurde auch für dieses Grundstück die Festsetzung gem. § 1 Abs. 7 BauNVO getroffen.

Weitere Festsetzungen von Flächen gem. § 1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung sind darüber hinaus nicht erforderlich, aber im Rahmen der allgemein zulässigen Nutzung gem. § 4 BauNVO möglich.

Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, um ein möglichst ungestörtes Wohnen zu gewährleisten und Flächen für die Wohnnutzung zu erhalten.

2.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten gehört begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 Baugesetzbuch nicht erfaßt und werden daher in der Baunutzungsverordnung nicht geregelt. Mit der Festsetzung scheidet die Fläche für den Gemeinbedarf aus dem umgebenden Baugebiet aus. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmungen durch ein Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.

Der vorhandene Kindergarten auf einer Teilfläche des städt. Flurstücks 985 wird durch die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten planungsrechtlich bestätigt. Ein weiterer Bedarf an Plätzen für den Kindergarten und für die Kindertagesstätte ist in diesem Siedlungsbereich nach Kindergartenentwicklungsplan 3. Fortschreibung bis zum Jahre 2003 nicht gegeben, so daß ein weitergehender Regelungsbedarf nicht vorhanden ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit

In Anlehnung an die unmittelbar angrenzende ein- und zweigeschossige Wohnbebauung wird im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Dienstleistungszentrum Gänsewinkel" eine zweigeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoß mit Dachneigungen von 30 - 42 Grad festgesetzt.

Im Bereich des WR-Gebietes sollen aus städtebaulich-gestalterischen und Nachbarschutzgründen die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten durch Festsetzungen und Dachneigungen gesteuert werden.

2.2.2 Überbaubare Fläche - Grundflächenzahl - Geschoßflächenzahl

Die festgesetzten Obergrenzen der Grundflächenzahl beträgt gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung 1990 für reine und allgemeine Wohngebiete 0,4, die Obergrenzen der Geschoßflächenzahl 1,2.

Gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung 1990 sind für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen neben der Bebauung auch die Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten und auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung 1990 mit einzurechnen.

Nach Baunutzungsverordnung § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der o. g. Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Bis auf die Flurstücke nördlich der Grünstraße, östlich der Cheruskerstraße werden durch die festgesetzten überbaubaren Flächen diese Obergrenzen nicht erreicht, da aus städtebaulichen und dem Nachbarschutz dienenden Gründen der straßenabgewandte Grundstücksbereich durch Freiflächen bzw. Grünflächen erhalten bleiben soll. Aus diesem Grund werden im gesamten Geltungsbereich Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

Resultierend aus der Grundflächenzahl von 0,4 und der zweigeschossigen Bauweise wird eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Im Bereich der Festsetzung des bebauten reinen Wohngebietes wird analog zum allgemeinen Wohngebiet die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Den Eigentümern dieser bebauten Flurstücke wird durch eine großzügigere Festsetzung der Baugrenzen die Möglichkeit gegeben, ihre Häuser in einem geringen Umfang zu erweitern.

Die Bebauung des vorhandenen Einzelhandels auf den Flurstücken nördlich der Grünstraße, östlich der Cheruskerstraße wird planungsrechtlich bestätigt, obwohl lt. der o. g. Berechnung die Obergrenze der BauNVO mit einer GRZ von 0,8 durch die versiegelten Freiflächen nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung 1990 überschritten wird.

Begründet wird dies mit dem städtebaulichen Ziel dieses Planes einer verbesserten Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen bzw. einer wohnungsnahen Versorgung, die durch den Bestand des vorhandenen Einzelhandels gedeckt wird.

Es wird als ausgleichende Maßnahme festgesetzt, daß der zurückliegende eingeschossige Flachdachbaukörper zu begrünen ist, um den Versiegelungsgrad abzumindern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und mit einer Geschößflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

~~2.2.3 Bauweise — Baulinien — Baugrenzen~~

~~Die zukünftige Bebauung soll in offener Bauweise ausgeführt werden.~~

~~Die zur Grünstraße und zum Platz orientierten Gebäudefronten werden durch Baulinien festgesetzt, die der städtebaulichen Zielsetzung dienen, eine Platzsituation zu schaffen, die durch festgesetzte Gebäudefronten bestimmt wird. In allen anderen Bereichen wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.~~

2.3 Gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 81 Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen gem. § 81 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgenommen, um eine städtebauliche Einheit zu erreichen.

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine traufenständige Bebauung mit einer Dachneigung von 35 - 42 Grad festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung im engeren Umkreis des Geltungsbereiches wird für die Fassadengestaltung ein heller Putz festgesetzt, gestaltende Fassadenelemente aus anderen Materialien sind im untergeordneten Rahmen zulässig.

Die Dacheindeckung ist einheitlich in einem grau-schwarzen Material zu wählen.
Anlagen zur Solarenergienutzung sind grundsätzlich zulässig.

2.2.3 Bauweise - Baulinien - Baugrenzen

Die Bauweise ist in den allgemeinen Wohngebieten als geschlossene Bauweise und in dem reinen Wohngebiet als offene Bauweise festgesetzt.

Somit wird mit der Festsetzung der offenen Bauweise für das reine Wohngebiet der vorhandene Bestand planungsrechtlich bestätigt.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die Festsetzung der geschlossenen Bauweise sowie die Festsetzung von Baulinien für die zum Platz orientierten Gebäudefronten mit der städtebaulichen Zielvorstellung einer zwingenden Raumbildung im Einmündungsbereich Grünstraße/Cheruskerstraße begründet.

Eine einheitliche Gestaltung incl. der Fassadenmaterialien ist aus städtebaulichen Gründen für die "Platzrandbebauung" erforderlich, um als Mittelpunkt des Quartiers auch eine gestalterische "Klammer" zu bilden.

Für das festgesetzte reine Wohngebiet wird eine Dachneigung von 30 - 42 Grad festgesetzt. Auf die Ausweisung einer Hauptfirstrichtung wird hier verzichtet, um den Eigentümern aufgrund der vorhandenen Grundflächen und den zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten einen optimal durchzuführenden Dachausbau zu ermöglichen.

Auch hier ist die Dacheindeckung in einem grau-schwarzen Material zu wählen, Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind allgemein zulässig.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der festgesetzten Baukörper ist durch die Grünstraße, eine Wohnsammelstraße, die Cheruskerstraße, eine Anliegerstraße, und die Zuwegung zum Kindergarten, gesichert. Je nach Verkehrsaufkommen der angrenzenden Nutzungen muß die vorhandene Zufahrt zum Kindergarten, entsprechend den zusätzlichen Anforderungen ausgebaut werden.

Zur Belebung der gesamten Platzsituation ist es möglich, den Einmündungsbereich Grünstraße/Cheruskerstraße und Zuwegung zum Kindergarten als Mischverkehrsfläche zu widmen.

Der Umbau der Straßenkreuzung als Kreisverkehr verdeutlicht zum einen den Platzcharakter, ist aber durch die Verkehrslenkung zusätzlich geeignet, die Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs zu reduzieren.

Unmittelbar an den Geltungsbereich der Neuaufstellung angrenzend, wird parallel zum Bauleitplanverfahren im Rahmen der Schulwegsicherung eine 2 m breite Mittelinsel in der Grünstraße angelegt, um den Schülern ein sicheres Überqueren der Straße zu ermöglichen.

Zur Unterstützung wird die im Rahmen der Schulwegsicherung geplante Querungshilfe vor der Schule durch Aufpflasterung kenntlich gemacht.

2.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle befindet sich standortgünstig in der Grünstraße direkt vor dem Schulzentrum.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Die aus bauordnungsrechtlicher Sicht geforderten Stellplätze werden grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken als Stellplätze, Carports oder in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Eine Tiefgaragenlösung ist auf dem Grundstück nördlich der Grünstraße, westlich der Cheruskerstraße mit der geplanten Wohn- und Geschäftsnutzung notwendig, um die Funktion und die Gestaltung der Platzsituation durch die notwendigen Stellplätze nicht zu zerstören und den ruhigen von der Straße abgewandten Bereich zu erhalten.

Für die geplante reine Wohnbebauung auf diesem Grundstück müssen die geforderten Stellplätze auf den festgesetzten Flächen nachgewiesen werden.

Die heute vorhandenen Stellplätze auf den Flurstücken des vorhandenen Einzelhandels nördlich der Grünstraße, östlich der Cheruskerstraße werden bis auf einige Ausnahmen, die für Anpflanzungen entfallen, erhalten bleiben.

Die geforderten Stellplätze für die geplante Bebauung auf dem Teilbereich des städt. Flurstücks südlich der Grünstraße werden auf den festgesetzten Flächen nachgewiesen. Sollte die Nutzung eine höhere Anzahl von Stellplätzen fordern, sind auch diese in einer Tiefgarage nachzuweisen, da ansonsten die städtebaulichen Zielvorstellungen nicht mehr berücksichtigt werden und die Zuwegung zum Kindergarten durch weitere Stellplätze in ihrer Funktion erheblich beeinträchtigt wird.

Die z. Z. vorhandene, jedoch mit dem Gebäude überplante Stellplatzfläche auf dem städt. Flurstück wird auf dem vorhandenen Parkplatz vor dem Sportplatz nachgewiesen. Diese Parkplatzfläche ist z. Z. nicht ausgelastet, so daß hier eine Doppelnutzung stattfinden kann.

Im öffentlichen Straßenraum der Cheruskerstraße werden einige Parkmöglichkeiten in Längsaufstellung für Kurzparker angeboten.

2.5 Grün- und Freiflächen

2.5.1 Öffentliche Grünfläche

Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz" im nördlichen Bereich des Grundstücks nördlich der Grünstraße, westlich der Cheruskerstraße vorhanden und wird planungsrechtlich bestätigt.

Das Angebot öffentlicher Spielplätze ist durch weitere vorhandenen Spielplätze in der Cheruskerstraße und Gotenstraße gedeckt. Die Notwendigkeit zur Anlage einer weiteren öffentlichen Grünfläche ist durch die Nähe zu den Ruhrauen nicht gegeben.

2.5.2 Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Neben der festgesetzten öffentlichen Grünfläche werden für die privaten Grundstücke Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Baugesetzbuch und für die öffentlichen Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch zur Grüngestaltung getroffen.

Die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Gliederung sowie der Anreicherung des Orts- und Landschaftsbildes und übernehmen des weiteren Ausgleichs- und Ersatzfunktionen.

Die Festsetzungen zur Erhaltung des Grünstreifens und einer Hecke dienen dem Naturschutz und übernehmen die Funktion einer Pufferzone zur angrenzenden Bebauung.

Durch die festgesetzten Flächen für die Erhaltung und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergeben sich keine wesentlichen Beschränkungen in der Ausnutzbarkeit der betroffenen Grundstücke.

Diese Maßnahmen werden durch ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB umgesetzt.

Zu den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

- Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist pro 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen
- Flachdachflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten

Begründet werden diese Festsetzungen, wie bereits ausgeführt, mit der Notwendigkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund des Eingriffs in die vorhandenen Freiflächen.

Die Maßnahmen bewegen sich im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit in Abwägung mit den ökologischen Belangen.

3.0 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange zu berücksichtigen, die zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig sind.

Dies gilt nach der einschlägigen Rechtsprechung sowohl für Wohn- und Schlafräume als auch für Freiräume, wie Terrassen, Gärten oder Balkone etc. Hierzu zählen u. a. die Maßnahmen, die zur Vermeidung bzw. Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes notwendig sind. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 "Dienstleistungszentrum Gänsewinkel" hat die Stadt Schwerte ein Lärmgutachten erstellen lassen. In Anlehnung an die DIN 18005 1 werden folgende Orientierungswerte zugrunde gelegt:

Reines Wohngebiet: tags 50 dB(A)
nachts 40 dB(A)

Allgemeins Wohngebiet: tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A)

Die Orientierungswerte entsprechen dem äquivalenten Dauerschallpegel L_{eq} (= Mittelungspegel L_{Am}) nach DIN 45641 und sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte jedoch keine Grenzwerte. Sie gelten für die städtebauliche Planung, nicht jedoch für die Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelvorhaben.

Die Belange des Schallschutzes sind bei der städtebaulichen Planung mit anderen Belangen abzuwägen, was in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten bedeuten kann.

Die ermittelten Meßwerte und die daraus berechneten Beurteilungspegel liegen mit $L_r = 52$ dB(A)/tags unter dem zulässigen Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet, so daß keine aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Das Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen ergibt somit keine Konfliktsituation unter schallschutztechnischen Gesichtspunkten. Durch die vorgegebenen Schulzeiten am Tage werden die Orientierungswerte für nachts nicht tangiert.

Dies gilt auch für die Nutzung der Turnhalle, welche dem Schulzentrum zugeordnet ist. Aufgrund der bestehenden massiven Baukonstruktionen, sind unzulässige Geräuschimmissionen aus dem Halleninneren heraus ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan erhält weitere Festsetzungen zum Schutz der Luftqualität:

Vor dem Hintergrund des CO 2-Minderungskonzeptes der Stadt Schwerte wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch festgesetzt, daß innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 155 die Verwendung von flüssigen Brennstoffen allgemein unzulässig ist. Die Verwendung von festen Brennstoffen wird je Wohnung auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen und dergleichen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt.

Ausnahmsweise kann die Verwendung von Brennstoffen aller Art zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage die Abgase zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen.

4.0 Ver- und Entsorgung

Die Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes ist durch das vorhandene Netz der Stadtwerke Schwerte und die Stromversorgung durch das kommunale Elektrizitätswerk Mark AG gesichert. Die Leistung zur elektrischen Versorgung der geplanten Bebauung kann aus der vorhandenen Ortsnetzstation Chattenstraße erbracht werden. Je nach Leistungsbedarf müssen jedoch zusätzliche Versorgungskabel verlegt werden.

Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem.

Die äußeren Erschließungsanlagen für das Schmutzwasser sind für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden häuslichen und gewerblichen Abwassers ausreichend dimensioniert, da die Flächen bereits im Generalentwässerungsplan berücksichtigt worden sind.

Das Regenwasser wird über das Regenrückhaltebecken "Gänsewinkel" entwässert und dann in den Mühlenstrang geleitet.

Eine Erhöhung der Wassermenge in den Mühlenstrang findet somit nicht statt.

5.0 Altlasten

Altlasten sind nach dem Altlastenkataster nicht zu vermuten. Der Planbereich befindet sich jedoch im Bombenabwurfgebiet, so daß die noch nicht bebauten Flurstücke im Baugenehmigungsverfahren auf evtl. vorhandene Kampfmittelrückstände untersucht werden müssen.

6.0 Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bietet die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung nach Baugesetzbuch. Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden bodenordnende Maßnahmen aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse voraussichtlich nicht notwendig.

Es sind jedoch zur Realisierung der öffentlichen Verkehrsfläche als Kreisverkehr ca. 35 qm private Grundfläche erforderlich.

Auch die Festsetzungen des öffentlichen Kinderspielplatzes mit der öffentlichen Zuwegung bedarf einen Grundstückserwerb dieser Flächen durch die Stadt Schwerte.

Durch die Änderung der unter Punkt 1.4 beschriebenen gegenwärtigen Rechtslage sind Entschädigungsansprüche gem. § 42 Abs. 1 Baugesetzbuch nicht zu erwarten, da durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Wertminderungen der Grundstücke eintreten.

7.0 Sonstige 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.

Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 "Dienstleistungszentrum Gänsewinkel" nicht zu erwarten.

8.0 Kosten

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

- Grundstückserwerb für öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche	60.000 DM
- Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen	600.000 DM

Summe	660.000 DM

Schwerte, den 16.06.1992

In Vertretung



Kluge