

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 156 "Am Zimmermann's Wäldchen" der Stadt Schwerte in der Planfassung vom 01.09.1993 gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur	2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3. Gegenwärtige Rechtslage	3
4. Erfordernis der Planaufstellung	3
5. Inhalt des Bebauungsplanes	4
5.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.2 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	6
5.3 Grün- und Freiflächen	6
5.4 Immissionsschutz	8
5.5 Altlasten	10
5.6 Entwässerung	10
5.7 Versorgung	11
6. Bodenordnung	12
7. Kosten	12

1. Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Holzen, im Nordosten von Schwerte. Es liegt nordwestlich des Westhellweges, grenzt im Nordosten an vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten/Seniorenheim, im Südwesten an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Luisenstraße Haus-Nr. 20 bis 30 und Helenenweg Haus-Nr. 3 und 4 und im Nordwesten an den Außenbereich.

Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Das Plangebiet wird heute zum überwiegenden Teil als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Kindergarten und ein Seniorenheim. Weitere Kindertageseinrichtungen sowie Grund-, Haupt- und Realschule befinden sich in maximal 1000 m Entfernung zum Plangebiet. Zur Deckung des täglichen Bedarfs sind Läden sowie andere notwendige Dienstleistungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung (ca. 600 bis 700 m) vorhanden. Haltestellen des ÖPNV befinden sich im Norden am Holzener Weg bzw. im Süden am Rosenweg.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt südwestlich des Altenheimes in einer Tiefe von ca. 130 m zum Westhellweg Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus - dar. Lediglich für einen geringen Teilbereich, ca. 40 m parallel zu den bebauten Grundstücken an der Luisenstraße, ist öffentliche Grünfläche, nordwestlich angrenzend Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Neben den vorhandenen Krankenhäusern im unmittelbaren Innenstadtbereich die in Teilbereichen z. Z. erweitert werden, besteht kein weiterer Bedarf für die Errichtung eines dritten Krankenhauses.

Vor der z. Z. allgemeinen Wohnraumsituation bietet sich das Plangebiet für einen baulichen Abschluß zum nordwestlich angrenzenden Freibereich zwischen der bereits vorhandenen Bebauung im südlichen und den Gemeinbedarfseinrichtungen im nördlichen Bereich an.

Aus diesem Grund soll die Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhaus - in Wohnbaufläche geändert werden. Die Grünfläche soll in einer Breite von ca. 10 - 45 m parallel zu den bebauten Grundstücken Luisenstraße verlaufen. Im nordwestlichen Anschluß wird abgeleitet aus dem Grünordnungsplan ein Teil der Fläche für die Landwirtschaft in öffentliche Grünfläche - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als 23. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 "Am Zimmermann's Wäldchen" durchgeführt.

3. Gegenwärtige Rechtslage

Planungsrechtlich ist das Grundstück nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung hat die Stadt Schwerte zur Erlangung von alternativen städtebaulichen Lösungsvorschlägen ein Gutachterverfahren durchgeführt. Auf der Grundlage dieses Ergebnisses soll der Bebauungsplan Nr. 156 "Am Zimmermann's Wäldchen" aufgestellt werden.

Die Verkehrsfläche des Westhellweges wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 105 "Rosen" geregelt. Durch die vorliegende Planung ist eine teilweise Erweiterung des Westhellweges in nordwestlicher Richtung notwendig. Aus diesem Grund ist die Verkehrsfläche Westhellweg für den Teilabschnitt dieses Bebauungsplanes Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 156. Die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 "Rosen" treten außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 156 "Am Zimmermann's Wäldchen" rechtsverbindlich ist.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Trotz umfangreicher Leistungen durch Bund, Länder und Gemeinden, besteht auch für die Stadt Schwerte ein erheblicher Fehlbedarf an Wohnungen.

Zum Zeitpunkt des Wohnungsberichtes 1992 waren in den Wohnungssuchendenkarteien der Wohnungsbaugenossenschaften und der Stadt Schwerte 1950 wohnungssuchende Haushalte erfaßt. Der Anteil des echten Fehlbestandes an Wohnungen hieran beträgt ca. 50 %, woraus sich ein Fehlbedarf von ca. 975 Wohnungen ergibt. Wegen der Unsicherheiten bei den Schätzungen muß von einer Bandbreite zwischen 800 und 1200 Wohnungen als Defizit ausgegangen werden. Zum gleichen Zeitpunkt waren ca. 200 Haushalte mit über 500 Personen in Übergangsheimen unzureichend mit Wohnraum versorgt.

Neben der Bereitstellung finanzieller Mittel aus dem Kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramm soll durch Baureifmachung von entsprechenden Flächen die Errichtung von sozialem Wohnungsbau gefördert werden.

Eine von zwei größeren Maßnahmen in der Stadt Schwerte ist der Bebauungsplan Nr. 156 "Am Zimmermann's Wäldchen". Hier sollen ca. 130 Wohneinheiten durch die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Schwerte geschaffen werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Das Verfahren zur Aufstellung wird auf der Grundlage des § 2 BauGB Maßnahmengesetz durchgeführt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung -----

Ziel der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ist die landschaftsbezogene Einbindung der Neubebauung und Erschließungsanlagen. Dabei wurden insbesondere die baulichen Strukturen der umgebenden Bebauung sowie ökologische und topographische Aspekte und Gegebenheiten berücksichtigt.

Die städtebauliche Grundstruktur des Plangebietes ist so angelegt, daß es jeweils zu den Randbereichen einen deutlichen Abschluß findet. Das Plangebiet bildet dadurch einen geschlossenen Siedlungsbereich. Durch die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen wird der Übergang zur vorhandenen Bebauung bzw. zum Außenbereich gefunden.

Auf eine Bebauung auf der Fläche im nördlichen Bereich zwischen Kindergarten und Altenwohnheim würde daher verzichtet. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Kindergarten können Konflikte nicht ausgeschlossen werden. Durch eine Bebauung in dieser exponierten Lage, das Plangebiet hat hier fast seinen höchsten Punkt, würde der insgesamt positive städtebauliche Gesamteindruck gemindert, jedes Bauwerk als "Anhängsel" wirken.

Die aufstehende Scheune wird wegen seiner schlechten Bausubstanz planungsrechtlich nicht bestätigt. Die getroffene Festsetzung dieses Grundstücks als öffentliche Grünfläche setzt konsequent das v.g. städtebauliche Konzept fort und ermöglicht darüber hinaus eine gute fußläufige Anbindung der Bushaltestelle am Holzener Weg.

Abgeleitet aus den umgebenden Nutzungen Wohnen und Gemeinbedarf soll für das Plangebiet allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung ermöglicht den gewünschten Mietwohnungsbau. Des weiteren sind, soweit sich der zusätzliche Bedarf ergeben wird, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und sonstige Einrichtungen möglich. Die darüber hinaus ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet werden gem. § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, um ein ungestörtes Wohnen zu gewährleisten und die Flächen für die Wohnnutzung weitestgehend vorzuhalten.

Durch die Anordnung und Festsetzung der Baugrenzen erfolgt eine Orientierung der Hauptwohnseiten nach Süden bzw. Südwesten.

Die Geschossigkeit wird auf maximal 3 Vollgeschosse begrenzt. Als Dachform ist das Pultdach mit 10 - 20 Grad festgesetzt. Durch die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist eine Neigung der Pultdächer nach Norden möglich, wodurch drei Geschosse zur Sonne ausgerichtet sind, die Gegenseite jedoch nur zwei Geschosse zeigt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Da sowohl aus ökologischen (Absenkung des Grundwasserspiegels, Entsorgung des Bodenaushubes) als auch aus ökonomischen Gründen auf eine Unterkellerung der Gebäude weitgehend verzichtet werden soll, sind an den Stirnseiten der Gebäude zur Unterbringung von Neben- und Abstellräumen eingeschossige überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. In Teilbereichen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoßbereich private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche dient dem System der Regenwasserversickerung. Die Lage dieser Verbindungselemente erfolgte auf der Grundlage einer Vorentwurfsplanung. Soweit sich bei einer konkreten Hochbauplanung die Notwendigkeit der Verschiebung ergibt, ist dies bis maximal 3,0 m als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB möglich. Ausnahmsweise können diese Flächen auch im Erdgeschoß bebaut werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der hydraulische Nachweis der Regenwasserversickerung für das gesamte Plangebiet erbracht wird. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in dem Bebauungsplan aufgenommen.

Aus gestalterischen, ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Hierdurch soll insbesondere die versiegelte Fläche minimiert und die Funktionsfähigkeit des Entwässerungs-Versickerungssystems gewährleistet werden.

Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den dafür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen anzulegen. Dabei ist von folgendem Stellplatzschlüssel auszugehen:

- je Altenwohnung 0,2 Stellplätze/WE
- je Familienwohnung sofort je 1,0 Stellplätze/WE
zusätzlich als Stellflächennachweis je 0,5 Stellplätze/WE

Bei der Bewirtschaftung der Wohnungen soll in Absprache mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft versucht werden, möglicherweise über privatrechtliche Verträge, den Anteil an Pkw's so gering wie möglich zu halten. Diesem Ansatz trägt der o. g. Stellplatzschlüssel Rechnung. Aus städtebaulich gestalterischen Gründen sollen zugunsten der Ökologie die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden. Auf den festgesetzten Gemeinschaftsflächen sind daher auch nur Stellplätze oder Carports zulässig. Garagen sind gem. § 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Die Größe der Gemeinschaftseinrichtungen ergibt sich aus den überschläglich ermittelten notwendigen Stellplätzen. Eine Zuordnung der Gemeinschaftsflächen zu den einzelnen Baublocks ist durch Einschrieb in den Bebauungsplan erfolgt.

5.2 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Westhellweg. Die eigentliche Gebietserschließung erfolgt über drei Zufahrten, ausgehend vom Westhellweg mit je 2 x ca. 50 Wohneinheiten und 1 x ca. 30 Wohneinheiten. Der durch die geplante Bebauung zu erwartende Verkehr ist als gering einzustufen. Der Westhellweg als Wohnsammelstraße bzw. Verbindungsstraße ist geeignet, diesen Verkehr zusätzlich aufzunehmen. Negative Belastungen für die Anwohner auf der Südostseite des Westhellweges können daher weitgehend ausgeschlossen werden. Sowohl die geplanten Zufahrten als auch das gesamte Erschließungssystem sind auf die bereits umgesetzten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Westhellweg abgestimmt.

Die Nordwestgrenze des Westhellweges wird um ca. 6,75 m gegenüber dem heutigen Ausbau verschoben. Neben der Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen in diesem Bereich ergibt sich dadurch ein vergrößerter Abstand zur vorhandenen Bebauung.

Die innere Erschließung ist entsprechend ihrer Nutzung und dem Verkehrsaufkommen als Wohnwege durchgängig mit 4,75 m Breite vorgesehen. Durch entsprechende Gestaltung sollen die Straßenflächen neben der reinen Erschließungsfunktion den zukünftigen Bewohnern auch eine entsprechende Aufenthaltsqualität bieten.

Im südwestlichen Planbereich ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Grünzug aus dem Baugebiet Friedrich-Hegel-Straße und der nördlich gelegenen Waldfläche vorgesehen. Darüber hinaus sind fußläufige Verbindungen zu bzw. zwischen den einzelnen Wohnhöfen geplant. Die genaue Lage bleibt der endgültigen Planung der privaten Freiflächen vorbehalten und wird daher nicht mit über den Bebauungsplan geregelt.

5.3 Grün- und Freiflächen

Die landschaftlich qualitätvolle Einbindung des Neubaugebietes ist ein wesentliches Planungsziel. Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung wurde zur sachgerechten Abwägung zwischen den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bzw. den Belangen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine ökologische Untersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner angrenzenden Bereiche erarbeitet. Das Ergebnis dieser Untersuchung bildet die Grundlage für einen Grünordnungsplan, dessen Inhalte teilweise durch Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Neben den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen diese Festsetzungen als Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Trotz des sehr hohen Grün- und Freiflächenanteils ist durch die geplante Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu vermeiden. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde neben der Bestandsbewertung und der Inwertsetzung der Biotope auf der Berechnungsgrundlage ADAM ermittelt, welche Flächengröße für notwendige Kompensationsmaßnahmen erforderlich ist.

Die zu bebauende Fläche, ohne die festgesetzten Ausgleichsflächen im Nordwesten des Plangebietes, hat eine Größe von ca. 3,85 ha, die heute zu 72 % als Ackerfläche und zu 28 % als Grünland genutzt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ca. 38,5 % der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen überbaut und als Wohn- und Nebengebäude, Carports oder für die Erschließung genutzt. Die Restflächen werden einer privaten/halböffentlichen Gartennutzung zugeführt oder als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Insgesamt ergibt sich hieraus auf der o. g. Berechnungsgrundlage ein Gesamtkompensationsbedarf von ca. 8000 qm. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Ausgleichsflächen betragen ca. 8200 qm. Diese Flächen in Verbindung mit den sonstigen getroffenen grünordnerischen Maßnahmen sind ausreichend, um durch den geplanten Eingriff bedingten Bestands- und Funktionsverlust in vollem Umfang ausgleichen zu können. Im einzelnen ist folgendes festgesetzt:

- Öffentliche Grünfläche

Zur Deckung des Bedarfs an Spielplatzflächen sind im südlichen und nördlichen Planbereich Standorte für Kinderspielplätze Typ B als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Kinderspielplatz Typ B ist vorzugsweise für schulpflichtige Kinder mit Sand-Rasen und Kletterspielen vorgesehen.

Im nordwestlichen Planbereich ist im Anschluß an den geplanten Fuß- und Radweg als Übergang zur freien Landschaft eine öffentliche Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Neben der vorgesehenen Fußwegeverbindung zwischen dem Baugebiet Friedrich-Hegel-Straße und der Waldfläche nördlich des Planbereiches ist eine direkte Nutzung dieser Fläche nicht vorgesehen.

Der Bereich nordwestlich des vorhandenen Kindergartens ist als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - zur Nutzung der Öffentlichkeit und als Übergang zu dem angrenzenden Waldbereich festgesetzt.

Die Ausgestaltung der Flächen erfolgt auf der Grundlage und den Empfehlungen des Grünflächenplanes.

- Private Grünflächen

In Ergänzung zu den vorgenannten öffentlichen Grünflächen setzt der Bebauungsplan zur Sicherung von Freiflächen, insbesondere als Bestandteil zusammenhängender Freiflächen und Grünsysteme private Grünflächen fest. Größere Flächen sind hier insbesondere als Übergang zur Bebauung Luisenstraße, mit dem in der Quartiertsmittle liegenden Anger sowie dem Bereich nordwestlich der geplanten Bebauung vorgesehen. Zusätzlich werden in den einzelnen Wohnhöfen private Grünflächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen, mit den sich hieran anschließenden Verbindungsflächen dienen der Regenwasserentsorgung als Mulden und Sickerfläche.

- Pflanzgebote/Pflanzbindungen

Neben den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen werden für die privaten Grundstücke Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zur Grüngestaltung getroffen. Die Festsetzungen von Pflanzgeboten dient der Gliederung sowie der Anreicherung und Belebung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Pflanzungen übernehmen des weiteren Ausgleichs- und Ersatzfunktion, sind Teillebensräume und tragen zur Biotopvernetzung bei.

Zu den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzbindungen trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

- Die Baugrundstücke sind mit mindestens einem Baum I. Ordnung oder zwei Bäumen II. Ordnung je angefangener 500 qm Grundstücksfläche zu bepflanzen.
- Sämtliche Dachflächen der Nebenanlagen und Carports sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- An den Hauptgebäuden sind mindestens die Hälfte der geschlossenen Fassadenteile einer Baukörperseite zu begrünen.
- Die Wandflächen der Nebengebäude sind zu begrünen. Carports sind seitlich mit einheimischen Kletterpflanzen zu beranken.

5.4 Immissionsschutz

Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB 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 Bundesimmissionschutzgesetzes notwendig sind. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 "Am Zimmermann's Wäldchen" hat die Stadt Schwerte ein Lärmgutachten erstellen lassen. In Anlehnung an die DIN 18005 werden folgende zulässigen Höchstwerte zugrunde gelegt:

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

Als Lärmquelle für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die ca. 300 m entfernt gelegene Bundesautobahn A 1 maßgebend.

Für die A 1 wird z. Z. das Planfeststellungsverfahren für den sechsspurigen Ausbau betrieben. Bestandteil dieses Planfeststellungsverfahrens ist auch die Einrichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Autobahn. Die Offenlegung zum Schallschutz im Rahmen eines Deckblattverfahrens ist für September 1993 vorgesehen. Unmittelbar nach Planfeststellungsbeschluss ist mit dem Ausbau der A 1 zu rechnen.

Die geplanten Lärmschutzeinrichtungen zugrunde legend, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, daß die Tagwerte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden können. Die Nachtwerte werden an den zur A 1 offenen Gebäudeflanken bis zu 3 dB(A) überschritten.

Eine Erhöhung der geplanten Wallwandkombination von 2,60 m auf 7,25 m über Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn (ca. 2200 qm zusätzliche Wandfläche) ergibt eine Minderung um 2 bis 5 dB(A). Trotz dieses großen Aufwandes können die Grenzwerte für die Nacht nicht erreicht werden, da in dem Entfernungsbereich von ca. 300 m zur Trasse der A 1 die Wirkung des aktiven Lärmschutzes durch den Inversionsschall weitgehend aufgehoben wird.

Unter den derzeitigen Bedingungen, ohne aktiven Lärmschutz an der A 1, erhöhen sich unter Zugrundelegung des prognostizierten Verkehrsaufkommens auf der Autobahn, die Immissionswerte zwischen 4,8 dB(A) und 5,6 dB(A). Dadurch ergeben sich Tagwerte zwischen 53,9 dB(A) und 60,7 dB(a) und Nachtwerte zwischen 48,8 dB(A) und 55,8 dB(A).

Bezogen auf das heutige Verkehrsaufkommen können von diesen Werten ca. 1,5 dB(A) abgezogen werden.

Um in der Übergangszeit (bis zum Ausbau der A 1) die in einem WA-Gebiet zulässigen Immissionsswerte für die Wohnräume einhalten zu können, ist im Bebauungsplan passiver Schallschutz festgesetzt.

An den der Autobahn zugewandten Seiten sind Wohn- und Schlafräume mit Fenstern der Schallschutzklasse II und entsprechenden schallgedämmten Dauerlüftern zu versehen.

Aufgrund der Realisierung des Plangebietes in Bauabschnitten kann nach Ausbau der Autobahn für die dann noch zu errichtenden Gebäude hierauf verzichtet werden.

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen zum Luft- und Grundwasserschutz:

Vor dem Hintergrund des CO 2-Minderungskonzeptes der Stadt Schwerte wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB festgesetzt, daß innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 156 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.

Das Stadtgebiet Schwerte ist mit wenigen Ausnahmen in Wasserschutzzonen eingeteilt. Vor diesem Hintergrund wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt, daß die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig ist.

5.5 Altlasten

Das Bebauungsplangebiet berührt keine beim Kreis Unna - Untere Abfallbehörde - erfaßte Altlastenverdachtsfläche. Die zu beplanende Fläche wird seit Generationen als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Abgrabungen bzw. Anschüttungen haben nicht stattgefunden. Es muß daher unterstellt werden, daß Altlasten nicht vorhanden sind.

5.6 Entwässerung

Das Regenwasser soll oberflächennah dezentral über Mulden versickert werden. Als Vorteile dieser Versickerung sind zu nennen:

- Minimierung der Hochwassergefährdung bei Starkregen
- Erhöhung der Grundwasserneubildung
- gute Integrationsmöglichkeiten in die Grünflächen
- Verringerung der Schmutzstoffbelastung der Gewässer
- bei Versickerung über stark belebte Bodenzonen wird eine hohe Reinigungswirkung erzielt
- gute Kontrollierbarkeit bei offenen Ableitungs- und/oder offenen Versickerungssystemen.

Der Bebauungsplan setzt die für die Versickerung notwendigen Mulden und Rinnen als private Grünfläche - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - fest. Die Versickerungsmulden sollen begrünt angelegt werden, so daß sie sich in die übrige Grünflächengestaltung einfügen. Der Flächenbedarf für eine Muldenversickerung ist aufgrund der großzügig angelegten Grünflächen in diesem Wohngebiet problemlos nachzuweisen.

Die Verbindung der Mulden im Bereich der Straßen und der Fußwege wird als gepflasterte Rinne ausgebildet. In Abhängigkeit von den topographischen Gegebenheiten können die Mulden über Bodenschwellen kaskadenartig getrennt werden. Auch die Anbindung der Fallrohre an die Versickerungsmulden soll oberirdisch über eine gepflasterte Rinne oder gepflasterte Mulde erfolgen.

Am tiefsten Punkt des Plangebietes im Bereich der privaten Grünfläche an den rückwärtigen Grundstücken der Luisenstraße wird ein Überlauf als Notentlastung in das öffentliche Kanalnetz vorgesehen.

Über ein entsprechendes Gutachten im Vorfeld der Planung ist sowohl die Funktionalität als auch die ausreichende Dimensionierung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen nachgewiesen worden.

Für die Regenwasserversickerung wird ein Antrag gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

Das Schmutzwasser wird über die innere Erschließung dem vorhandenen Kanal im Westhellweg zugeführt.

5.7 Versorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Telefon kann über die vorhandene technische Infrastruktur erfolgen.

6. Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen

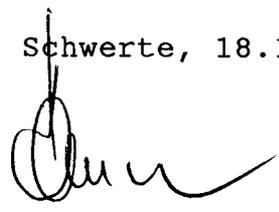
Der Bebauungsplan bietet die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung nach dem BauGB. Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden wohnordnende Maßnahmen aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht notwendig.

7. Kosten

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

- Erschließung	DM	600.000,00
- Grünfläche	DM	350.000,00
- Grunderwerb	DM	<u>200.000,00</u>
	DM	1.150.000,00

Schwerte, 18.11.1993



Kluge