

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.157 „Geisecker Talstrasse“

Der Bebauungsplan Nr.157 „Geisecker Talstraße“ der Stadt Schwerte, dessen räumlicher Geltungsbereich im Norden begrenzt wird durch die Bahnlinie Hagen- Kassel, im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 550, die nördliche Grenze der Geisecker Talstrasse, die westliche Grenze des Flurstücks 66 sowie die westliche Grenze der vorhandenen Bebauung der Strasse „Am Hermannsbrunnen“, im Süden durch eine ca. 30m nördlich des Mühlengrabens verlaufende Böschungskante und im Westen durch eine vorhandene Feldhecke am östlichen Rand des im Landschaftsplan Nr. 6 festgesetzten geschützten Landschaftsbestandteils, rechtskräftig seit dem 28-06-02 soll innerhalb von 2 Bereichen in folgenden Punkten geändert werden:

Teilfläche 1 Änderung der überbaubaren Fläche im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) und des Spaemanschen Hofes

Zwischenzeitlich hat der Waldorfkindergarten Abstand von der Planung für das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 157 genommen. Die "Waldörfler" weichen auf ein Grundstück im Innenstadtbereich von Schwerte aus. Durch die Tatsache, dass laut Kindergartenbedarfsplan im Ortsteil Geisecke keine weiteren Kindergartenplätze benötigt werden, kann das für den Waldorfkindergarten vorgehaltene Grundstück der Wohnbebauung zugeführt werden. Auf dem Grundstück soll nun das Konzept eines Bauträgers umgesetzt werden. Hierzu sind die Baugrenzen entsprechend angepasst worden.

Als Art und Maß der baulichen Nutzung wird, statt der Fläche für Gemeinbedarf nun ein Allgemeines Wohngebiet, 2 geschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Auf der ehemaligen Kindergartenfläche sollen 2 freistehende Einfamilienhäuser, 4 Doppelhäuser und 3 Reihenhäuser entstehen.

Die Erschließung der geplanten Wohnquartiere (Spaemanns Hof und Kindergartenfläche) erfolgt über private Stichstraßen. Diese sind mit einem Leitungrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

Bei einer Untersuchung der vorhandenen Bäume auf dem Grundstück hat sich zudem ergeben, dass die auf dem Grundstück im Bebauungsplan festgesetzten 5 Bäume nicht mehr gesund sind und gefällt werden können. Hierfür erteilte die Stadt Schwerte eine Fällgenehmigung. Die Bäume sind inzwischen gefällt und somit nicht mehr im überarbeiteten Bebauungsplan festgesetzt.

Der im westlichen Bereich der Teilfläche 1 östlich entlang des Spaemanns Hofes geplante Fuß- und Radweg wird im Anfangsbereich (etwa auf den ersten 45 m ab Einmündung an der Geisecker Talstraße) geringfügig um 4 m nach Westen verschoben. Der Grund hierfür ist eine erhaltenswerte Linde, deren Kronentraufenbereich zu schützen ist. Bei der genaueren Ausführungsplanung wurde deutlich, dass die Wurzeln des Baumes weiter reichen als zunächst angenommen. Diesem Sachverhalt wird bei der jetzigen Änderung ebenfalls Rechnung getragen. Verursacht durch diese Verlegung des Weges wird auch die direkt westlich des Weges verlaufende Baugrenze um 2 m Richtung Süd-West verschoben.

Für die erhaltenswerte Linde ist durch die Firma Stöteler Baumdienst eine Untersuchung auf Bruchsicherheit durchgeführt worden, da bei einem Ortstermin Fruchtkörper eines Pilzes im Stammfußbereich entdeckt worden waren.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Standsicherheit des Baumes gewährleistet ist und empfiehlt eine Kronenpflege durchzuführen.

Diese wurde mittlerweile von Stöteler nach Auftrag von Behr + Partner durchgeführt. In Zukunft soll der Baum verstärkt auf das Auftreten weiterer Fruchtkörper beobachtet werden.

Durch die Konkretisierung der Erschließungsplanung ist der genaue Straßenverlauf der Geisecker Talstraße im nördlichen Bereich der Teilfläche 1 festgelegt worden. Hierdurch ergibt sich die maßgebliche Trassenführung und somit die genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan. Im westlichen Änderungsbereich verschiebt sich die Straßenbegrenzung geringfügig auf beiden Straßenseiten Richtung Norden.

Desweiteren wurde bei der Planung der ehemaligen Kindergartenfläche und des Spaemannschen Hofes festgestellt, daß eine weitere Fläche in einer Größe von etwa 300 qm für die Regenrückhaltung benötigt wird. Die Fläche für die Regenrückhaltung ist auf der geplanten Obstwiese ausgewiesen worden. Diese Fläche bietet sich von der Lage her für diese Nutzung an. Da es sich bei der Obstwiese um eine Ausgleichsfläche handelt, müssen 300 qm zusätzlich ausgeglichen werden. Dies geschieht auf dem Grundstück , Gemarkung Geisecke, Flur 2, Flurstück 15.

Teilfläche 2

Erweiterung der überbaubaren Flächen im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 157(ehemalige Bonsmannfläche)

In einem östlichen Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereichs werden die überbaubaren Flächen erweitert, um das aktualisierte Baukonzept eines Bauträgers umsetzen zu können. Dieser Bauträger bietet u. a. nunmehr förderungsfähige Wohneinheiten für junge Familien an, die nicht der bisherigen Zielsetzung Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser entspricht. Das ursprünglich für diesen Bereich erarbeitete Konzept konnte nicht umgesetzt werden. Es handelt sich hierbei um die Errichtung von zwei Quattro-Häusern, die jeweils an der südlichen und nördlichen Grenze der Bauzeile in der Teilfläche 2 errichtet werden sollen. Die Gebäudedimensionen gehen bis zu 6,5 m über die ursprünglich festgesetzten Baugrenzen hinaus. Diese veränderte Zielsetzung ist so weitreichend, dass die Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt werden und eine Änderung des Bebauungsplanes Nr.157 erforderlich wird.

Um eine städtebauliche Harmonie zu erzeugen, ist es beabsichtigt, die zwischen den beiden Quattro-Häusern gelegenen Grundstücksflächen mit freistehenden Einfamilienhäusern zu bebauen, die sich in Dachneigung und Materialwahl an den Quattro-Häusern orientieren.

Schwerte, 18-02-04

Kluge
(technischer Beigeordneter)