

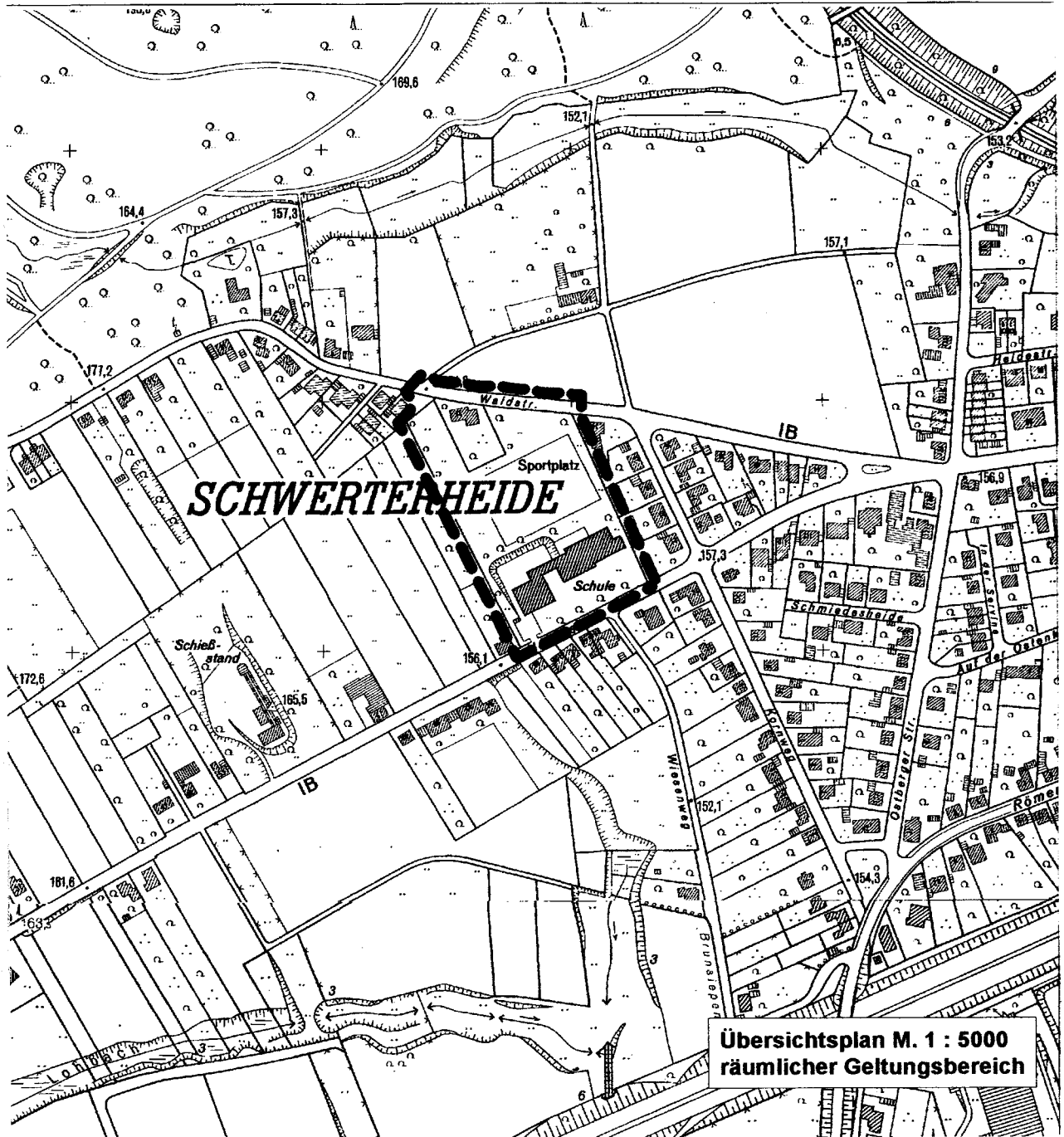
Bebauungsplan Nr. 165 "Waldstraße"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsübersicht	Seite
1. Geltungsbereich mit Übersichtsplan M 1 : 5000	2
2. Heutige Nutzungen, Topografie, verkehrliche Situation und Altlasten	3
3. Planungsanlass, Ziele und planungsrechtliche Situation	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Art und Maß der baulichen Nutzungen - Schule, Naturfreundehaus, Heim für geistig Behinderte und Kindergarten	4
6. Erhalt von Einzelbäumen, Flächen zum Schutz und zur Anpflanzung von Gehölzen sowie Kompensation des Eingriffes	6
7. Verkehrsflächen, öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Zufahrtsbeschränkungen sowie Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	7
8. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Wasserschutzzonen	7
9. Kosten zur Realisierung der öffentlichen Flächen	8

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Waldstraße, die westliche Grenze der Wohnbebauung des Kornweges im Abschnitt nördlich der Heidestraße, der Heidestraße und der westlichen Grenze des Schulgrundstückes der Heideschule (s. Übersichtsplan M 1 : 5000).



2. Heutige Nutzungen, Topografie, verkehrliche Situation und Altlasten

Das Gelände ist Teil der Hangsituation aus dem Gefälle zwischen dem Schwerter Wald und dem Talraum des Lohbachtals. Der Niveauunterschied beträgt zwischen der Waldstraße im Norden (163,5 m über NN) und der Heidestraße im Süden (157,30 m über NN) ca. 5,8 m. Der Planbereich wird geprägt durch die Nutzung des Naturfreundehauses an der Waldstraße und des Schulgeländes der Heideschule mit der Sportfläche (Fußballfeld), dem Pausenhof sowie den Ziergärten der beiden vorgenannten Einrichtungen.

Entlang der Waldstraße und Heidestraße, an der Westgrenze sowie zwischen Sportfläche und Pausenhof ist beachtlicher Baumbestand mit zum Teil hohem ökologischen Stellenwert vorzufinden. Im westlichen Anschluss an den Planbereich befinden sich Gärten und landwirtschaftliche Flächen. Im östlichen Anschluss entlang des Kornwege schließt sich eine Wohnbebauung an.

Im Nordwesten entlang der Waldstraße hat sich eine bandartige Streubebauung entwickelt.

Nach Auskunft des Altlastenkatasters beim Kreis Unna sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand durch die Planung keine Verdachtsflächen berührt. Eine Überprüfung ergab ferner, dass Kampfmittelrückstände nach den gegenwärtigen Erkenntnissen nicht vorzufinden sind.

3. Planungsanlass, Ziele und planungsrechtliche Situation

Das Westfälische Pflege- und Förderzentrum Lippstadt-Benninghausen des LWL suchte zur Betreuung von Menschen mit geistiger Behinderung im südlichen Kreis Unna ein Grundstück zur Errichtung eines Wohnheimes. Nach Prüfung mehrerer Standorte innerhalb des Stadtgebietes Schwerte bot das Grundstück an der Waldstraße wegen der Verkehrsanbindung und der naturnahen sowie gleichfalls stadtintegrierten Lage und der Realisierbarkeit den geeignetsten Standort.

Aus der Fortschreibung des Kindergartenentwicklungsplanes (KEP) ergibt sich im Planungsbezirk Schwerterheide ein Bedarf von 90 Kindergartenplätzen. Als wohnbereichsnaher Standort bietet sich das städt. Grundstück zwischen Waldstraße und Heidestraße zur Unterbringung einer Tageseinrichtung für Kinder an.

Die vorstehend genannten Einrichtungen sollen in sinnvoller Zuordnung zu den vorhandenen Nutzungen auf den Freiflächen des Grundstückes bei Schonung des ökologisch wertvollen Baumbestandes untergebracht werden. Die Heideschule und das Naturfreundehaus sind im Bestand zu sichern und nördlich des vorhandenen Pausenhofes sind die Flächen für die überplanten Sportanlagen in angemessener Größe zu ersetzen.

Der hier zurzeit geltende Bebauungsplan Nr. 20 "Kornweg", rechtskräftig seit dem 29.11.1967, setzt

- an der Waldstraße Baugrundstück für Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Jugendheim, Turnhalle etc.
- im mittleren Grundstücksbereich Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Sportplatz und
- an der Heidestraße Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Volksschule fest.

Im Bereich der Baugrundstücke gelten als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.

Die Ziele zur Ansiedlung des Wohnheimes für geistig Behinderte und des Kindergartens stimmen mit den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kornweg" im nördlichen Bereich nicht überein. Es ist daher erforderlich, für die unbebauten Flächen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung der geplanten Einrichtungen zu schaffen. Da hierbei ein neuer Grenzverlauf auch mit der Schulfläche festzulegen ist und Ausgleichsflächen für die geplante Bebauung bereit zu stellen sind, ist statt einer Änderung des alten Bebauungsplanes die Neuaufstellung sinnvoll, zumal sich auch die Rechtsgrundlagen seit 1967 erheblich geändert haben.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Planbereich Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung Schule dar. Diese Darstellung erstreckt sich von der Heidestraße bis zur Waldstraße, also auch über das tatsächliche Schulgrundstück hinaus und schließt das bestehende Naturfreundehaus ein. Diese Grundkonzeption bedarf in ihrer Grobmaschigkeit der Konkretisierung durch den neuen Bebauungsplan. Dem Gebot des Entwickelns entsprechend werden daher innerhalb dieser Fläche für den Gemeinbedarf die vorhandenen und hinzu tretenden Zweckbindungen wie Schule und Naturfreundehaus sowie Wohnheim für geistig Behinderte und Kindergarten abgeleitet, ohne den gesetzlich gegebenen Spielraum des Entwicklungsgebotes zu verlassen.

Aus dem Übergang in die verbindliche Planung resultiert das Erfordernis der Festsetzung von Ausgleichsflächen, die ausschließlich den hier festgesetzten neu hinzu tretenden Nutzungen dienen. Die hierzu im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weicht zwar geringfügig von der Art der Nutzung und ihrer räumlichen Darstellung im Flächennutzungsplan ab, widerspricht jedoch nicht der Konzeption des Flächennutzungsplanes, da sie funktionell der Hauptnutzung dient und räumlich untergeordnet ist.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß ihrer Zweckbindungen für öffentliche oder gemeinnützige Aufgaben lassen sich die vorhandenen und geplanten Einrichtungen oder Anlagen am ehesten unter dem Oberbegriff des Gemeinbedarfs im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch zusammenfassen. Sie dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sind aufgrund ihres jeweiligen Zweckes privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen. Zur ausreichenden Bestimmtheit ist die Gesamtfläche für den Gemeinbedarf in die konkreten Flächenabschnitte mit zugehörigen Zweckbestimmungen von Naturfreundehaus, Wohnheim für geistig Behinderte, Kindergarten und Grundschule unterteilt und mit den Trägern abgestimmt. Die Einrichtungen im Einzelnen:

- 5.1 Das **Naturfreundehaus** an der Waldstraße wird vom Touristenverein "Die Naturfreunde", Ortsgruppe Schwerte e. V. betrieben. Die Einrichtung ist seit 1962 hier ansässig und als "Haus der teiloffenen Tür" grundsätzlich jederman zugänglich. Der Verein finanziert sich ausschließlich aus Beiträgen, Zuschüssen des Landschaftsverbandes und Mieteinnahmen, die dem Unterhalt von Grundstück und Gebäude dienen. Die auf Gemeinnützigkeit ausgerichtete Vereinssatzung hat zum Inhalt, das Erleben und Vermitteln von Natur, insbesondere durch Wandern und Pflege von entsprechendem Liedgut. Im Gebäude bestehen zu diesem Zweck Übernachtungsmöglichkeiten für ca. 22 Personen. Darüber hinaus werden Räume auch an Familien, Gruppen oder Einzelne für Feiern oder kleinere Veranstaltungen vermietet. Das Grundstück wird parzellenscharf durch die Planung mit der Zweckbindung Naturfreundehaus bestätigt. Die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl von 0,2 bzw. 0,3 sowie die Geschosszahl von II sichern den Bestand und ermöglichen in angemessenem Umfang Erweiterungen des Gebäudes, soweit dies gewünscht ist.

5.2 Das **Wohnheim für geistig Behinderte** in Trägerschaft des Westfälischen Pflege- und Förderzentrums Lippstadt-Benninghausen (WPFZ) soll hier künftig max. 24 geistig zum Teil schwerbehinderten Erwachsenen zur ständigen Betreuung und dem Wohnen dienen. Entscheidender Grund für den Standort Schwerte an der Waldstraße ist das Bestreben nach wohnortnaher Versorgung. Hier sollen vornehmlich Behinderte aus Schwerte und der nahen Region aufgenommen werden. Alle Bewohnerinnen und Bewohner bedürfen einer kontinuierlichen Versorgung und Betreuung zur Sicherstellung ihrer grundlegenden Lebensgestaltung. Generell soll ihnen hier die Fähigkeit vermittelt werden, die sie für ein selbständigeres Alltagsleben benötigen. Daher ist die Unterbringung an einen heimatnahen Standort zur Erleichterung sozialer Kontakte zur Familie wichtig. Für den Standort an der Waldstraße sprechen zudem eine überschaubare Umgebung mit Integration in ein gewachsenes Wohnumfeld, eine gute verkehrliche Anbindung auch an den öffentlichen Personennahverkehr und eine enge Verbindung zur Landschaft.

Die Aufnahme von Forensikern wird an diesem Standort grundbuchlich und vertraglich ausgeschlossen. Die Rahmenbedingungen des gewählten Grundstückes und die Konzeption des Gebäudes seitens des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe schließen die Unterbringung des vorgenannten Personenkreises ebenfalls aus.

Die Wohntrakte der Einrichtungen sollen II-geschossig, die Verbindungs- und Gruppenräume I-geschossig errichtet werden. Die Festsetzung der Geschosshöhe entspricht dem Vorhaben. Die Grundflächenzahl von 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,4 sind in Bezug auf den Zuschnitt des Grundstückes festgesetzt und mit dem Träger der Einrichtung (LWL) abgestimmt.

5.3 Der **Kindergarten** soll teilweise den für die Schwerterheide bestehenden Bedarf von 90 Plätzen decken. Da das Landesjugendamt die Versorgung mit Kindergartenplätzen gesamtstädtisch betrachtet, können nach den statistischen Daten nur zwei Gruppen gefördert werden. Mit dem Beschluss über die V. Fortschreibung des KEP wurde daher entschieden, an diesem Standort eine neue Tageseinrichtung für Kinder mit 50 Plätzen zu errichten. Das Defizit von 40 Kindern ist demzufolge anderweitig unterzubringen.

Der Kindergarten soll in Abstimmung mit dem Landesjugendamt von der Stadt Schwerte gebaut und eingerichtet und dem Träger "Kindergarten Schwerte Wald e. V." überlassen werden, der hier in einer der beiden Gruppen den Bedarf für eine naturnahe Pädagogikform befriedigt.

Auf der geplanten Fläche ist eine II-geschossige Bebauung möglich, um spätere Erweiterungen für eine dritte Gruppe nicht auszuschließen. Grund- und Geschossflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 sind dem zu erwartenden Bedürfnissen angepasst und abgestimmt.

5.4 Die **Grundschule** an der Heidestraße ist planungsrechtlich zu sichern. Für die seitens des Kindergartens und des Wohnheimes für geistig Behinderte beanspruchten Sportflächen sind nördlich des vorhandenen Pausenhofes angemessene Ersatzflächen bereit zu stellen und die Anlagen wie Laufbahn, Sprunggrube und Kleinspielfeld neu anzulegen. Gemäß Schulentwicklungsplan ist bis zum Jahr 2005 von ca. 270 Schülerinnen und Schülern auszugehen. Je Kind sind nach den Richtlinien 25 qm plus 5 qm Schulfläche und Pausenhof zuzüglich ca. 3.000 qm Sportfläche für die o. g. Anlagen zu berücksichtigen. Die Festsetzung der Fläche für die Grundschule entspricht daher einem Gesamtbedarf von ca. 11.000 qm.

Da nach derzeitigem Kenntnisstand eine Erweiterung der Grundschule nicht ansteht, kann sich die planungsrechtliche Sicherung auf den Gebäudebestand mit geringfügigen Ausbaumöglichkeiten beschränken. Nördlich des vorhandenen Pausenhofes sind Flächen zur Unterbringung eines Kleinspielfeldes sowie Lauf- und Sprungbahnen in angemessener Größe

vorgesehen und abgestimmt. Die Lage des nachrichtlich dargestellten Kleinspielfeldes wurde bewusst an den westlichen Bereich geplant, um so die Lärmbeeinträchtigungen aus dem potentiellen Spielbetrieb gegenüber der Wohnbebauung am Kornweg und zum Wohnhaus Heidestraße 73 verträglicher zu gestalten.

Da sich die nunmehr festgesetzte Fläche für die Schule gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 20 annähernd verdoppelt, kann bei etwa gleich bleibendem Gebäudeanteil der II-geschossig bestätigten Schule die Grund- und Geschossflächenzahl auf 0,2 bzw. 0,3 reduziert werden, ohne dass hiermit Einbußen in der Nutzungsqualität verbunden wären.

6. Erhalt von Einzelbäumen, Flächen zum Schutz und zur Anpflanzung von Gehölzen so wie Kompensation des Eingriffes

Entlang der westlichen Grenze des Planbereiches, an der Waldstraße, an der Heidestraße und zwischen dem Pausenhof der Schule und dem derzeitigen Fußballfeld befindet sich schützenswerter Baumbestand mit zum Teil beachtlichem ökologischen Stellenwert.

Entlang der Waldstraße stehen Laubbäume wie Kastanien, Platanen, Buchen, Baumhasel, Berg- und Spitzahorn mit Kronendurchmessern von bis zu 10 m. Sie sollen wegen ihrer ökologischen Qualitäten, aber auch wegen ihrer raumbildenden Funktion planungsrechtlich geschützt und durch Festsetzungen von zwei weiteren Standorten für großkronige Laubbäume in ihrer Gesamtanlage als Allee ergänzt werden. Bei Baumaßnahmen für den geplanten Kindergarten und das Wohnheim sind insbesondere im Bereich der festgesetzten Zufahrten zum Schutz der Bäume entsprechende Maßnahmen (Handschachtungen) zu treffen.

Auf dem Grundstück des Naturfreundehauses bzw. entlang der dortigen Grenzen sollen die einfassende Hecke und die Laubbäume geschützt werden, weil sie neben ihrer natürlichen Bedeutung gleichfalls räumliche Elemente aufweisen und Bereiche gliedern.

Auf dem Schulgrundstück untergliedert der lockere Baumbestand mit Linden, Birken, Ahorn und einzelnen Obstbäumen die künftigen Sportflächen und den Pausenhof. Diese Gliederung und der ökologische Wert dieser zusammenhängenden Baumreihe mit Kronendurchmessern von bis zu 7 m soll gesichert werden, auch wenn einzelne Gehölze noch nicht unter die Maßgaben der Baumschutzsatzung fallen. Kronendurchmesser von 6-8 m weisen die Zierkirschen und Laubbäume an der Heidestraße auf. Sie gelten nicht als heimische Gehölze und sind daher ökologisch von geringerer Wertigkeit. Wegen ihrer Belebung des Straßenraumes sind sie jedoch von Nutzen und daher als Einzelbäume planungsrechtlich ebenfalls zu bestätigen.

Der Baumbestand entlang der Westgrenze wird durch eine Fläche mit Feldgehölzen, Hecken und Buschwerk ergänzt. Auf dem festgesetzten Schulgrundstück wird diese Fläche zur Erhaltung und als schützenswerter Teil eines Grünelementes von der Heidestraße bis zur Waldstraße festgesetzt. Im Nordwesten des Planbereiches wird das vorgenannte Feldgehölz ebenfalls planungsrechtlich gesichert und Bestandteil einer Fläche, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wurde. Damit entsteht an der Westgrenze des Planbereiches faktisch ein in die Landschaft überleitendes Grünelement, welches zugleich einen Grünpuffer zum bebauten Siedlungsrand bildet. In dieser Fläche kann eine Fußwegeverbindung zur Waldstraße geschaffen werden, so dass unter Einbeziehung des Schulgeländes mit den dortigen Wegen und Flächen eine durchgehende Nord-Süd-Verbindung entstehen könnte. Vorrangiger Zweck der Fläche für Anpflanzungen ist jedoch der Ausgleich, der durch die Festsetzungen zu erwartenden Eingriffe. Da der notwendige Ausgleich auf den Baugrundstücken selbst, wegen der Nutzungen als Spielfläche, zur sportlichen Betätigung, für Terrassen, Stellplätze und Wege kaum nennenswerte Größenordnungen erreicht, soll dies innerhalb der Fläche zum Anpflanzen erfolgen. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dargelegt, dass dies möglich ist und somit in unmittelbarer Nähe der Eingriff sinnvoll ausgeglichen werden kann. Die Fläche ist daher

zu bestimmten Anteilen dem Heim für geistig Behinderte und dem Kindergarten zugeordnet. Auf der Fläche sollen in Ergänzung des vorhandenen Feldgehölzes weitere standortheimische Bäume und Gehölze angepflanzt werden, so dass vom Biotoptyp bzw. der Wertigkeit her eine durch Gehölze angereicherte Grünfläche mit Wegeverbindung entsteht.

7. Verkehrsfläche, ÖPNV, Zufahrtsbeschränkungen sowie Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

Das Plangebiet wird durch die Heidestraße und Waldstraße erschlossen und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Auf der Heidestraße, mit einer Haltestelle an der Heideschule, fährt die Linie 9 der Märkischen Verkehrsgesellschaft.

Fußläufig erreicht man über Wirtschaftswege binnen weniger Minuten den Schwerter Wald. Diese Nähe zum Wald ist für beide geplante Einrichtungen von besonderem Vorteil für pädagogische Zwecke und zur Naherholung.

Zum Schutz des Baumbestandes an der Waldstraße werden die Zufahrtsbereiche zum Kindergarten und zum Heim für geistig Behinderte in Ergänzung mit Bereichen von Zu- und Ausfahrtverboten festgesetzt. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie als äußere Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche der Waldstraße erlaubt hinter dem vorhandenen Hochboard (Südseite) die Anlage eines Gehweges. Dieser sollte, der Sensibilität des Wurzelraumes der vorhandenen Bäume entsprechend, im Ausbau als wassergebundene Decke beibehalten oder in einem anderen wasserdurchlässigen Material erstellt werden. Das Gebot der Wasserdurchlässigkeit gilt analog der Gestaltung von Wegen, Stellplatzanlagen und Terrassen.

Die privaten Stellplatzflächen wurden für die Neubebauung auf die Fläche zwischen den überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen) und der Kronentraufe der vorhandenen und geplanten Bäume festgesetzt. Eine Unterbringung von Stellplätzen im Bereich der Bäume ist nicht zulässig.

8. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Wasserschutzzonen

In der Waldstraße befinden sich Abwasserleitungen im Trennsystem. Die geplanten Einrichtungen können problemlos an den vorhandenen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal angeschlossen werden. Wegen der hier vorherrschenden schlechten Sickereigenschaften des Bodens für Niederschlagswasser und des geringen Flächenpotentials auf den jeweiligen Grundstücken, aufgrund der Freiraumnutzungen des Kindergartens und des Wohnheimes ist auf die Konzeption und Festsetzung einer Versickerungsanlage verzichtet worden. Dies würde zudem bei den vorzufindenden Bodenverhältnissen erhöhten baulichen Aufwand erfordern. Entsprechend der Maßgabe des § 51 a Abs. 4 Landeswassergesetz soll die Einleitung des Niederschlagswassers daher in den vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen. Die Möglichkeit der Versickerung wird somit in das Ermessen der potentiellen Bauherren gestellt. Es wird empfohlen, Regenwasserrückhaltung zur Toilettenspülung einzusetzen und Flachdächer extensiv zu begrünen.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet III B der Dortmunder Energie- und Wasserversorgung (DEW).

9. Kosten zur Realisierung der öffentlichen Flächen

Durch den Bau des Kindergartens entstehen der Stadt Schwerte voraussichtlich Kosten in Höhe von 650.000 DM Eigenanteil. Die Herstellung der zu ersetzenden Sportanlagen für die Heideschule, wie Kleinspielfeld, Lauf- und Sprungbahnen mit Außenanlagen verursachen überschläglich Kosten in Höhe von 72.000 DM.

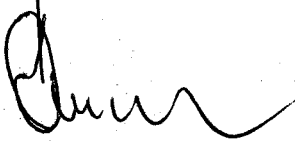
Die Maßnahmen zum Ausgleich (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) sowie die Herstellung eines Fußweges wird mit ca. 28.000 DM zu veranschlagen sein, die gemäß der Zuordnung im Bebauungsplan anteilig refinanziert werden können.

Die entsprechenden Haushaltsmittel von 750.000 DM sind in 2001 bereit zu stellen.

Az.: 61-26-03/165

Schwerte, 23.08.2000

Der Bürgermeister
In Vertretung



Kluge
Techn. Beigeordneter