

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 171 „Thüner Wiese“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Stand: 28.05.2018)

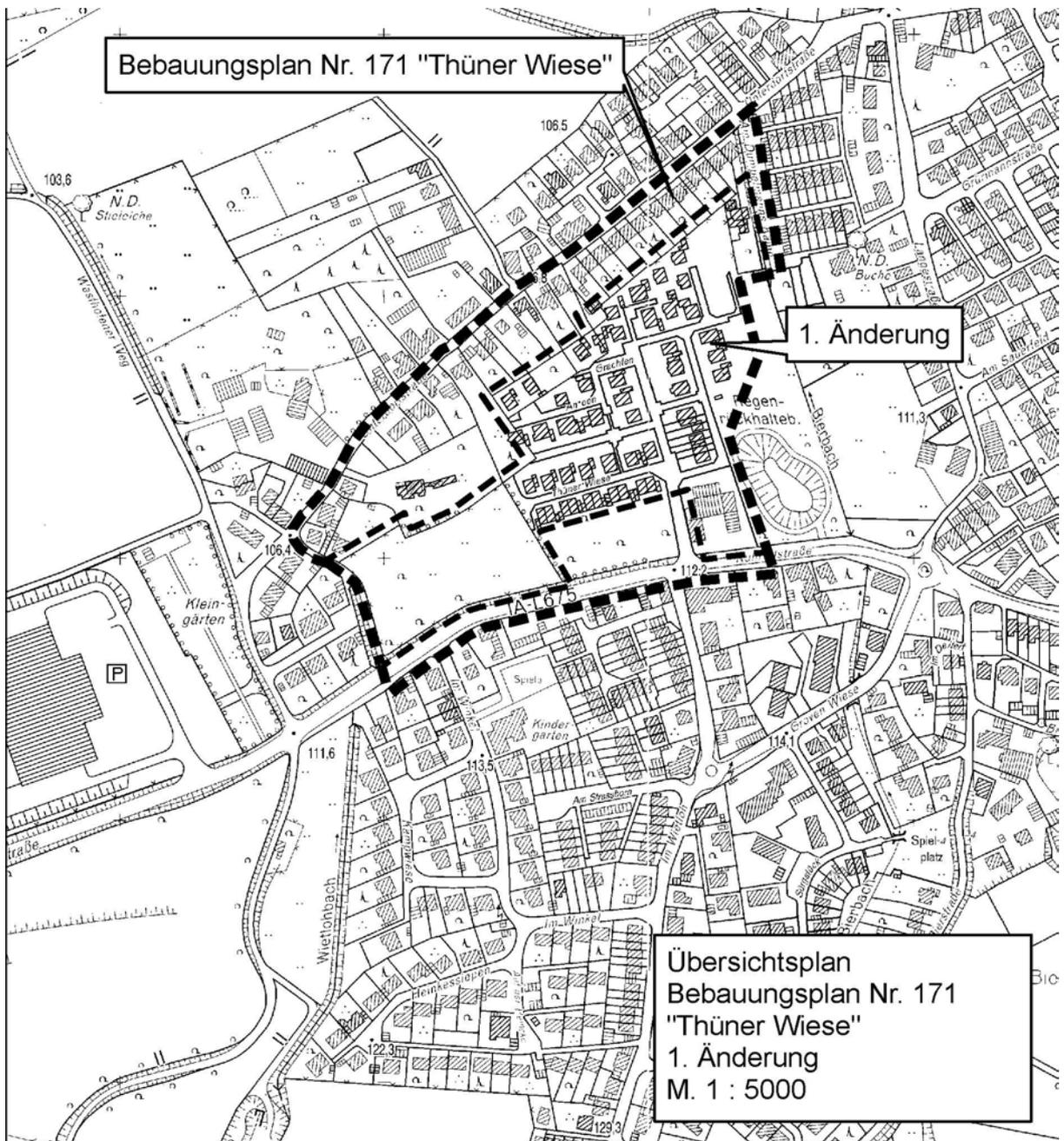
Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
3. Bestandsaufnahme	3
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
5. Planungskonzept/ Renaturierung Wietlohbach.....	4
6. Planinhalte/Festsetzungen.....	4
7. Kosten.....	5
8. Verfahren	5

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 171 „Thüner Wiese“ liegt im Ortsteil Schwerte-Ergste und wird nördlich durch die Unterdorfstraße und südlich durch die Ruhrtalstraße begrenzt. Die östliche Grenze bildet der Bierbach bzw. das davor angelegte naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken. Im weiteren östlichen Verlauf wird das Plangebiet durch die Straße „Am Dümpelmannskamp“ begrenzt. Die westliche Begrenzung bildet der Fußweg entlang des Wietlohbaches, der die Ruhrtalstraße mit der Unterdorfstraße verbindet.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 171 „Thüner Wiese“ umfasst eine ca. 4 ha große Fläche im südlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplans. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Südlich der Ruhrtalstraße in Ergste ist der Wietlohbach in seinem ökologischen System sehr stark beeinträchtigt. Der Bach verläuft hier eingezwängt zwischen einer steilen Uferböschung im Westen und wird durch eine Betonmauer auf der Ostseite begrenzt. Diese sichert angrenzend einen Fußweg. Im Zuge der Umsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) soll dieser Bereich deutlich aufgewertet werden.

Durch eine kleinteilige Parzellierung der Flurstücke sind Terrassen sowie deren Überdachungen nur schwierig innerhalb der Baugrenzen unterzubringen. Dies war im ursprünglichen Bebauungsplan jedoch so festgesetzt. Um diese Situation für bestehende bereits bebaute Grundstücke und auch für zukünftige Bauvorhaben zu erleichtern, gibt es in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 171 eine entsprechende Festsetzung, die Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen zulässt.

Außerdem wird das Änderungsverfahren genutzt, um die Standorte der Baumanpflanzungen zu aktualisieren und eine geplante Verkehrsflächenerweiterung im noch unbebauten südwestlichen Teil des Plangebiets zu berücksichtigen. Zudem entfällt die Abfallentsorgungsfläche (Altglas/Papier) in der süd-östlichen Ecke des Plangebiets, da hier langfristig andere Lösungen bzw. Standorte gefunden wurden.

3. Bestandsaufnahme

Die Umgebung des geänderten Planbereichs wird südlich und östlich durch eine überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Bebauung mit geringer Dichte begrenzt. Die Situation ist durch freistehende Häuser und wenige Reihenhäuser baulich geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Wasserschutzgebiet der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes der DEW (Dortmunder Energie und Wasser). Der Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis, der im Rahmen der Bebauung des Plangebietes berücksichtigt werden muss. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Altablagungen oder Altlastenverdachtsflächen.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

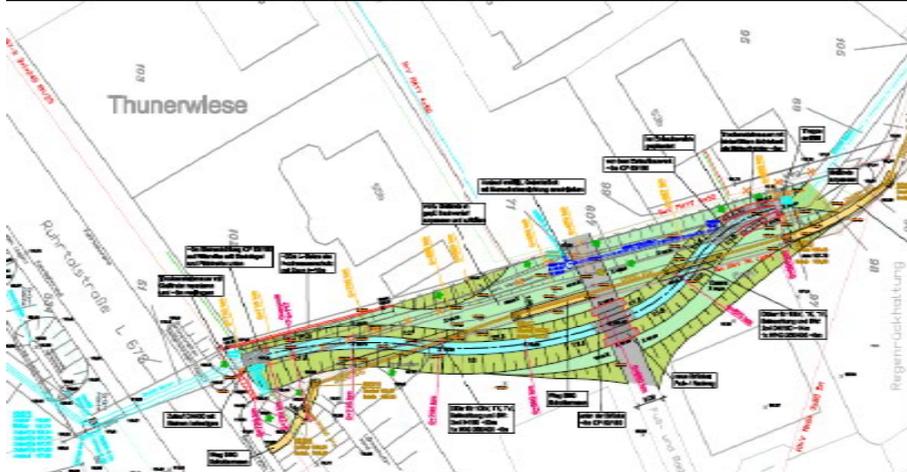
Der Bebauungsplan „Thüner Wiese“ ist seit dem 25.09.2007 rechtskräftig. Bis heute ist ein großer Teil des Wohngebietes plankonform umgesetzt worden. Lediglich der südwestliche Bereich ist noch unbebaut und wird derzeit erschlossen. Ein geplanter Fuß- und Radweg verbindet zukünftig das neue Baugebiet mit einer westlich an den Geltungsbereich angrenzenden wassergebundenen Wegeführung zur Wohnbebauung an der Unterdorfstraße.

Durch die Höhenlage des Geländes und der Bachläufe war es unumgänglich, dass das Regenwasserkanalsystem und dementsprechend die betroffenen Erschließungsstraßen teilweise über dem natürlichen Gelände angelegt werden mussten. Damit verbunden waren teilweise nicht unerhebliche Geländeauffüllungen im Bereich der Erschließungsstraßen.

Die maximale Dammlage der Erschließungsstraßen (1,67 m über dem vorhandenen Gelände) befindet sich im nordwestlichen Bereich des bereits bebauten und erschlossenen Gebiets. In Richtung der noch unbebauten Fläche bzw. des Wietlohbaches nimmt die Geländehöhe stetig weiter ab und der Verlauf der zukünftigen Erschließungsstraße nähert sich dem natürlichen Geländeverlauf.

Um auf den in diesem Bereich befindlichen Bauflächen eine städtebaulich sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, sind Geländeauffüllungen zulässig, die einen erdgeschossigen Zugang von der Planstraße ermöglichen.

Um genügend Raum für die Renaturierung des Bachlaufs zu erhalten, wird die bisher festgesetzte Umgrenzung für Aufschüttungsflächen in östliche Richtung verschoben.



5. Planungskonzept/ Renaturierung Wietlohbach

Die Verrohrung des Wietlohbaches unter der Ruhrtalstraße wird in nördliche Richtung geringfügig verlängert, um den Bachlauf auf die Ostseite des Fußweges zu verlegen.

In seinem neuen Verlauf soll der Bach flachere Uferböschungen incl. standortgerechter Bepflanzung und leichte Mäander erhalten.

Um dem Wietlohbach aus seinen engen Rahmen zu nehmen, ist ein geringer Eingriff in die westlich benachbarten Anliegergrundstücke und die Fläche für die Regenrückhaltung notwendig.

6. Planinhalte/Festsetzungen

Zur Umsetzung der geplanten Gewässerschutz- Maßnahme wird der oben beschriebene Bereich als Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB). Die geplante Wegeführung eines Fuß- und Radwegs wird in Form einer Brückenkonstruktion vorgesehen.

Auf der Fläche zur Renaturierung von Fließgewässern ist der dort verlaufende Wietlohbach zu renaturieren. Hierzu ist eine neue geschwungene Gewässertrasse herzustellen. Die Uferböschungen sind mit einer Neigung von 1:1,5 bis 1:2 auszubilden und mit standortgerechten Bewuchs (Gehölze z.B. Erle, Weide, Hochstauden und Initialpflanzung) zu bepflanzen.

Zum Artenschutz ist eine Artenschutzprüfung (ASP) auch bei Änderungen von Bebauungsplänen durchzuführen; dies gilt auch dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – eine Planänderung gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt wird. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist aufgrund der Verbesserungen für den Wietlohbach und der kleinräumigen weiteren Bebauung im süd-westlichen Teil des Plangebiets, welches bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, nicht davon auszugehen, dass in Bezug auf den Artenschutz die Verbote des § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Planumsetzung ausgelöst werden.

Nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans waren Terrassen sowie deren Überdachungen nur schwer innerhalb der Baugrenzen unterzubringen. Zukünftig dürfen Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen die Baugrenzen um bis zu 3 Metern überschreiten, sofern alle anderen Festsetzungen eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

7. Kosten

Die entstehenden Kosten für die Renaturierung des Wietlohbachs wurden im bereits abgeschlossenen wasserrechtlichen Verfahren detailliert beziffert. Die mit dem Kreis Unna und der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmte Planung soll für ermittelte Herstellungskosten von ca. 466.000 € voraussichtlich in 2018/19 umgesetzt werden. Als Stärkungspakt-Kommune besteht für die Stadt Schwerte ein Zuwendungsbedarf von 90 %, also 419.400 €

Da die Erarbeitung von Fachgutachten für die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich ist, entstehen für die Stadt Schwerte keine weiteren Planungskosten.

8. Verfahren

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist ein Bebauungsplan von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Voraussetzungen für ein „beschleunigtes Verfahren“ i.S. des § 13 a BauGB sind angesichts der Tatsache, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gegeben. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das eine UVP erfordern würde, wird durch die Planänderung nicht begründet. Ebenso wenig sind die Schutzgüter i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b beeinträchtigt.

Beim beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend; d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung i.S. des § 3 Abs. 1 und des § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die planänderungsbedingt zu erwartenden Eingriffe gelten als erfolgt bzw. sind zulässig. Eine Umweltprüfung wird nicht vorgenommen.

Das wasserrechtliche Ausbauverfahren wurde gemäß § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) abgeschlossen. Die Plangenehmigung wurde seitens des Kreises Unna am 16.01.2018 erteilt.

Schwerte im Mai 2018

gez. A. Mork

Fachbereichsleiter IV