

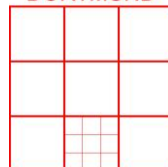
Stadt Schwerte

Bebauungsplan Nr. 191 „Wilhelmstraße / Kantstraße“

Begründung zum Satungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB



PLANQUADRAT
DORTMUND



INHALTSVERZEICHNIS

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans	1
3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
4. Planverfahren	2
5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen	3
6. Städtebauliches Konzept	3
7. Inhalt des Bebauungsplanes	4
7.1 Art der baulichen Nutzung	4
7.2 Maß der baulichen Nutzung	5
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	7
7.4 Erschließung und ruhender Verkehr	7
7.5 Entwässerung	7
7.5.1 Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers	7
7.5.2 Ableitung des anfallenden Schmutzwassers	8
7.6 Immissionsschutz	8
7.7 Begrünungsmaßnahmen	12
8. Gestalterische Festsetzungen	13
8.1 Dachform	13
8.2 Dachaufbauten	13
9. Umweltbelange	13
9.1 Gesetzliche Grundlagen	13
9.2 Schutzgut Mensch	13
9.3 Schutzgut Boden	14
9.4 Schutzgut Fläche	16
9.5 Schutzgut Wasser	16
9.6 Klima / Luft	16
9.7 Schutzgut Tiere/Pflanzen (Artenschutz)	17
10. Sonstige Belange	17
10.1 Denkmalpflege und Bodenarchäologie	17
10.2 Kampfmittel	17
10.3 Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung	18
10.4 Einsehbarkeit von Vorschriften	18
10.5 Bodenmanagement	18
11. Flächenbilanz	18
12. Verwendete Gutachten:	18

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schwerte Mitte, südwestlich der Schwerter Innenstadt an der Wilhelmstraße / Kantstraße. Das Plangebiet wird sowohl von Wohnbebauung als auch vereinzelt von gewerblichen Nutzungen weiter östlich umgeben. Das Gebiet wird im Nordosten durch die Kantstraße und im Westen durch die Wilhelmstraße erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Schwerte, Flur 36 Flurstück 418 sowie Flur 33, Flurstücke 381, 382, 383, Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.009 m².

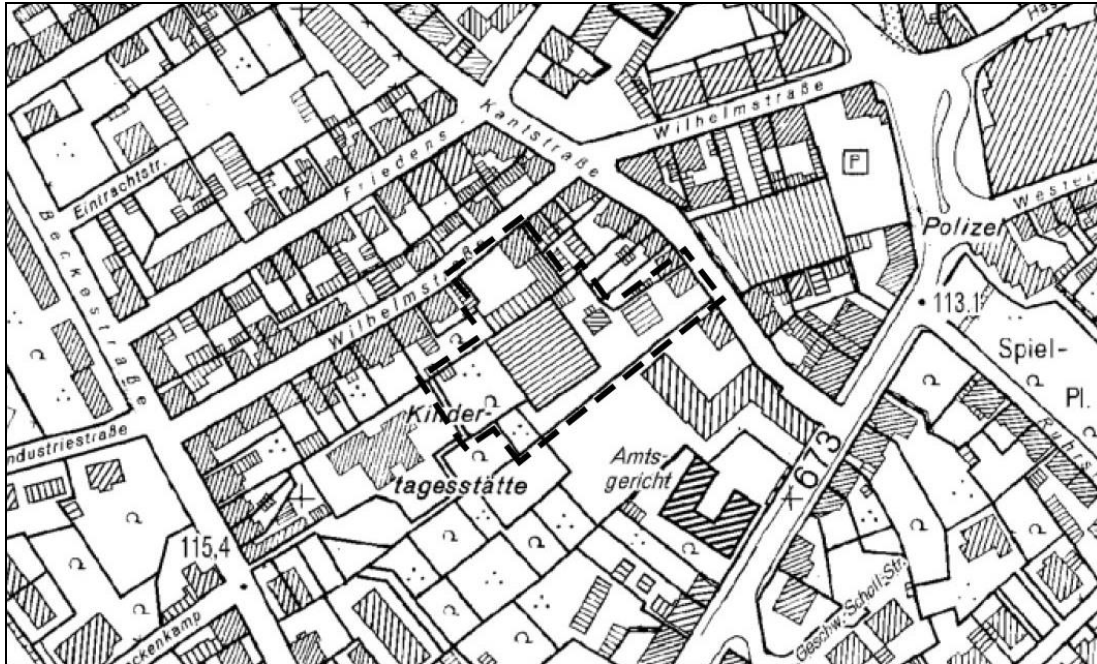


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 191 „Wilhelmstraße / Kantstraße“

2. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans

Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191 „Wilhelmstraße / Kantstraße“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohnquartiers auf einer ehemals überwiegend gewerblich genutzten Fläche. Die baulich in Teilen vorhandene Gewerbehalle soll im Rahmen des Bauvorhabens zurückgebaut und die Fläche durch Sanierungsmaßnahmen aufbereitet werden.

Geplant ist die Realisierung von ca. 45 barrierefreien Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, der in drei- bzw. viergeschossiger Bauweise errichtet werden soll. Ziel der Planung ist die Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion im Plangebiet und die Bereitstellung von innerstädtischen Wohnungsangeboten. Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans auch den übergeordneten Zielen des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Schwerte, welches durch den Rat der Stadt Schwerte im Jahr 2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde.

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine innerstädtische Lage aus und ist fußläufig in ca. 250 m an die Fußgängerzone angebunden. Das Umfeld ist geprägt von einer straßenseitigen Blockrandbebauung; der Blockinnenbereich ist aufgelockert. Das Gelände des Geltungsbereichs ist ehemals industriell geprägt und liegt brach. Zurzeit befinden sich auf dem Grundstück zwei Wohnhäuser sowie eine ehemalige Gewerbehalle des Stahlbetriebs Becker und Fleer, die nur noch in Teilen baulich vorhanden ist. Das Plangebiet ist zudem über die Kantstraße und die Wilhelmstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Bestandsgebäude Kantstraße 9 wird im Rahmen der Planung aufgrund der maroden Bausubstanz abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Die Gebäude des ehemaligen Gewerbebetriebes sollen ebenfalls vollständig zurückgebaut und entsprechende, den Boden betreffende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Das Gebäude Wilhelmstraße 16 aus der Gründerzeit weist eine prägende Bausubstanz auf und bildet eine städtebauliche Adresse innerhalb der Wilhelmstraße. Das Gebäude ist als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Schwerte eingetragen. Der Denkmalwert betrifft insbesondere die Fassade des Gebäudes.



Abb. 2: Luftbild des Planungsgebietes

4. Planverfahren

Da der Bebauungsplan Nr. 191 sowohl der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich als auch der baulichen Nachverdichtung dient, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Zudem wird durch den Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Somit liegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB vor.

Im Rahmen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden. Zudem sind Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 m² von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung befreit. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder bereits zulässig sind. So auch im vorliegenden Verfahren.

5. Bestehendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191 „Wilhelmstraße / Kantstraße“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Die im westlichen Bereich des Plangebiets dargestellte Grünfläche innerhalb des Flächennutzungsplans wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

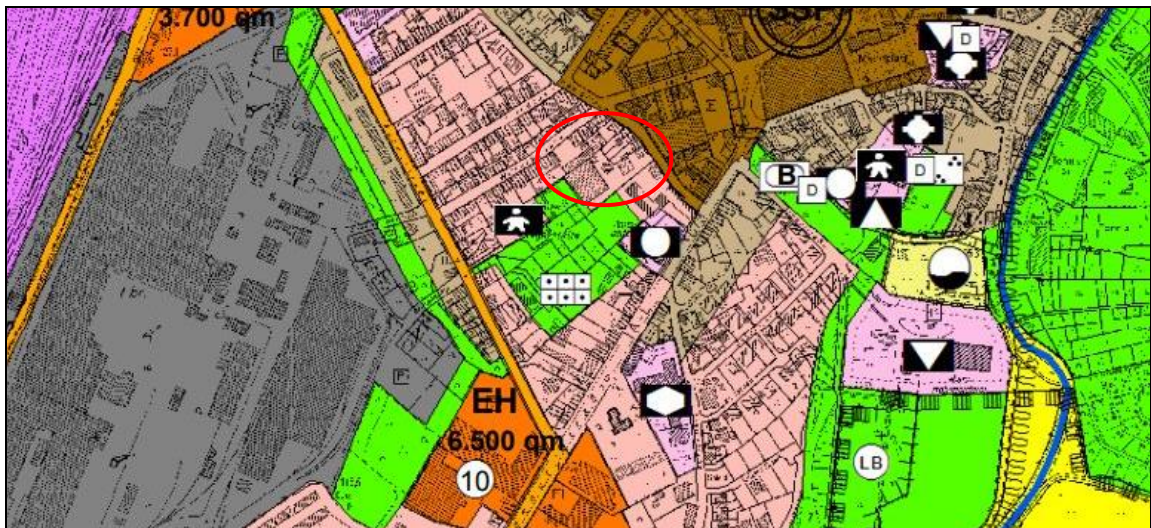


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung der derzeit brach liegenden, innerstädtischen und industriell vorgeprägten Fläche, zum Zweck der Wohnnutzung vor.

Insgesamt sind ca. 45 barrierefreie Wohnungen geplant. Der barrierefreie Ausbau bezieht sich sowohl auf die äußere, als auch auf die innere Erschließung. Dabei wird das Gebäude an der Kantstraße 9 aufgrund seines schlechten baulichen Zustands durch einen Neubau ersetzt werden.

Die geplante Bebauung soll sich in ihrer Art und ihrem Maß an der vorhandenen Bebauung orientieren und einfügen.

Auf Höhe des zu erhaltenen Gebäudes an der Wilhelmstraße 16 ist ein Neubau, mit dem Ziel, im Innenbereich einen Innenhof mit Aufenthaltsfunktion zu schaffen, geplant.

Zwei weitere Gebäude sollen sich im Innenhof gruppieren. Die Gebäude an der Kantstraße und an der Wilhelmstraße sind in dreigeschossiger Bauweise geplant. Die Gebäude im Blockinnenbereich werden in viergeschossiger Bauweise geplant.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die angrenzende Kantstraße und damit an das bestehende Verkehrsnetz erfolgt durch eine als Mischverkehrsfläche konzipierte Erschließung. Diese ist als Stichstraße mit Wendemöglichkeit geplant. In Verlängerung der Wendemöglichkeit wird eine Rad- und Fußwegeverbindung angelegt, welche an die Wilhelmstraße anschließt. Der ruhende Verkehr wird in einer Sammel-tiefgarage angeordnet.



Abb. 4: Städtebauliches Entwurfskonzept: Wohnen an der Wilhelmstraße / Kantstraße, beta-Eigenheim

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnnutzung realisiert werden soll, wird für das gesamte Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das vorrangige Ziel ist die Schaffung von Wohnraum, daher erfolgt der Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Diese Nutzungen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf und erzeugen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der geplanten als auch bestehenden Wohnnutzung im direkten Umfeld ist daher der Ausschluss gerechtfertigt. Unabhängig hiervon besteht auch kein städtebaulicher Bedarf an der Unterbringung dieser Nutzungen an diesem Standort. Diese sind daher gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit in dem Plangebiet unzulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Anzahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, eine innerstädtische Fläche, die zuvor überwiegend durch einen Gewerbebetrieb genutzt wurde, zum Zweck der Wohnnutzung zu entwickeln, wird für das geplante WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Die Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl wird im vorliegenden Fall um 0,2 überschritten. Die Obergrenzen können gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung ergeben sich aus dem dringenden Bedarf an Wohnraum, insbesondere auch im Geschosswohnungsbau und der städtebaulichen Zielsetzung gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die vorgesehene wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets in der Innenstadt in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern entspricht diesem Nachhaltigkeitsgrundsatz der Innenentwicklung. Die wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort reduziert den Siedlungsdruck in den Stadtrandbereichen und dient somit mittelbar dem Freiraum- und Landschaftsschutz. Die zentrale Lage mit kurzen Wegen zu den Versorgungs- und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sowie zu den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs vermeidet oder mindert den motorisierten Individualverkehr.

Bestimmendes Merkmal innerstädtischer Wohn- und gemischter Quartiere ist eine – im Vergleich zu Stadtrandgebieten – deutlich höhere städtebauliche Dichte und bauliche Grundstücksausnutzung. So ist auch vorliegend der unmittelbare Umgebungsbereich (z.B. Blockrandbebauung Friedensstraße / Wilhelmstraße) des Plangebiets durch eine hohe Grundstücksausnutzung geprägt. Das Plangebiet selbst war durch die bisherige gewerbliche Nutzung durch Hallenbauten nahezu vollständig überbaut.

Die Planung führt somit – gegenüber der Bestandssituation – zu einer deutlich geringeren Überbauung des Grundstücks. Die zulässige GRZ von 0,6 entspricht der Grundstücksausnutzung des Umgebungsbereichs und fügt sich in die städtebauliche Situation ein. Aus der erhöhten Zulässigkeit der Grundstücksausnutzung kann nicht per se

unterstellt werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewahrt seien. Dies ergibt sich bereits aus der Überlegung, dass in besonderen Wohngebieten und Mischgebieten eine GRZ von 0,6 allgemein zulässig ist. Besondere Wohngebiete und Mischgebiete dienen, neben der Unterbringung gewerblicher Nutzungen, insbesondere dem Wohnen. Der Gesetzgeber geht daher davon aus, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in besonderen Wohngebieten und Mischgebieten bei einer zulässigen Grundstücksausnutzung von 0,6 GRZ grundsätzlich gewahrt werden.

Es ist auch nicht erkennbar, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft des Planvorhabens beeinträchtigt würden. Unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, ist im Bauantragsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die nach der BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen auf der eigenen Grundstücksfläche liegen, nachbarschaftliche Belange somit nicht verletzt werden.

Das erhöhte Maß der Grundstücksausnutzung ist u.a. durch die geplante Unterbringung des überwiegenden Teils des Stellplatzbedarfs in einer Tiefgarage gerechtfertigt. Durch diese Maßnahme ergibt sich eine deutlich höhere Freiraumqualität im Gebiet, da die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen (und somit eine Versiegelung) durch Pkw-Stellplätze erheblich reduziert wird.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die erhöhte Grundstücksausnutzung sind nicht erkennbar. Im Gegenteil, mit der wohnbaulichen Folgenutzung einher geht die Sanierung des durch die vorherige gewerbliche Nutzung belasteten Bodens, so dass auch in dieser Hinsicht die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung sollen die Gebäude, in Anlehnung an die umliegende Bestandsbebauung, in dreigeschossiger Bauweise entlang der Kantstraße und Wilhelmstraße sowie in viergeschossiger Bauweise im Bereich des Innenhofs errichtet werden. Alle Geschosse sind hierbei als Vollgeschosse auszubilden, wobei im Blockinnenbereich je Gebäude ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich ist.

Um ein einheitliches Höhenbild der Bebauung innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten, wird zusätzlich die Höhe baulicher Anlagen über die Festsetzungen der maximalen Traufhöhe (TH max.) sowie über die Angabe des Höchstmaßes der Oberkante des Gebäudes (OK max.) über Normalhöhennull (NHN) geregelt. Als Traufhöhe (TH max.) gilt die Höhe des Schnittpunktes des aufsteigenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) als Oberkante (OK) einer baulichen Anlage.

Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an dem geplanten städtebaulichen Konzept. Die festgesetzten überbaubaren Flächen werden jeweils als zusammenhängende Baufelder definiert, um eine flexiblere Einteilung der Grundstücke zu ermöglichen.

7.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über eine neu zu schaffende Anbindung an die Kantstraße. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im Innenbereich des Plangebiets, vornehmlich in einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Hinter dem Gebäude Kantstraße 9 ist eine entsprechende Tiefgaragenzufahrt vorgesehen. Weitere Stellplätze sollen im WA 1-Gebiet an der Wilhelmstraße im rückwärtigen Bereich des Bestandsgebäudes Wilhelmstraße 16 entstehen. Innerhalb der Planstraße werden darüber hinaus fünf Besucherparkplätze verortet.

Zudem ist eine Fuß- und Radwegeverbindung mit Anschluss an die Wilhelmstraße geplant. Die Privatstraße innerhalb des Plangebiets soll durch Fußgänger und Radfahrer ohne Einschränkung öffentlich nutzbar sein. Dies wird durch die Widmung der Privatstraße als Anliegerstraße sichergestellt. Eine Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.

Durch die zentrale Lage ist die Anbindung an den öffentlichen Personen- und Nahverkehr, unter anderem auch an den Schwerter Bahnhof, insgesamt als gut zu bezeichnen.

Eine fachgutachterliche Untersuchung zum erwarteten Verkehrsaufkommen durch das geplante Vorhaben (Planersocietät, 2017) kommt zu dem Ergebnis, dass das erwartete Verkehrsaufkommen für die etwa 129 zukünftigen Bewohner täglich insgesamt 198 Kfz-Fahrten, davon etwa die Hälfte im Quell- bzw. Zielverkehr, betragen wird und die zu erwarteten Neuverkehre somit problemlos abgewickelt werden können. Das Straßennetz inklusive der beiden untersuchten Knoten (Kantstraße/ Hagener Straße, Kantstraße/ Wilhelmstraße) bleibt auch an den werktäglichen Spitzenstunden eindeutig leistungsfähig.

7.5 Entwässerung

7.5.1 Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers

Dem Entwässerungsgutachten (beta Eigenheim, 22.01.2018) ist zu entnehmen, dass die Entwässerung des neuen Wohngebiets im Mischsystem erfolgen soll. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation wird an der östlichen Wohngebietsseite durch

eine neue Kanaltrasse vorgesehen, die an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 in der Kantstraße an den bestehenden Mischwasserschacht 34083 anschließt. Der nördlich geplante Baukörper an der Wilhelmstraße sowie der geplante Fuß- und Radweg sollen durch einen zweiten Mischwasserkanalstrang an die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Wilhelmstraße angeschlossen werden. Hier wird ein neues Anschlussbauwerk notwendig. Somit erfolgt eine Aufteilung der Entsorgung des Niederschlagswassers.

7.5.2 Ableitung des anfallenden Schmutzwassers

Innerhalb des Baugebiets fallen nur häusliche Schmutzwässer an, die zusammen mit dem Niederschlagswasser über die neu geplante Mischwasserkanalisation in das öffentliche Mischwasserkanalnetz abgeleitet werden.

7.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde die Geräuschbelastung im geplanten Wohngebiet durch Verkehrslärmimmissionen untersucht. Hierbei werden die Verkehrslärmimmissionen ausgehend von den umliegenden Straßen sowie den Schienenverkehrswegen ermittelt sowie die planbedingte Verkehrslärmerhöhung im Umfeld des Plangebiets betrachtet.

Zusätzlich wurden mögliche Gewerbelärmimmissionen, ausgehend von dem nordöstlich liegenden Centro-Markt sowie der westlich ansässigen Firma Hoesch Schwerter Profile untersucht (Peutz Consult, 08.12.2017).

Geplant ist, dem benötigten Stellplatzbedarf der Anwohner durch den Bau einer Tiefgarage im Plangebiet zu entsprechen. Die von der Tiefgarage ausgehenden Immissionen sind in Anlehnung an die TA Lärm zu beurteilen.

Gewerbelärm

In die Gewerbelärberechnung sind die Lärmbelastungen durch die benachbarten Gewerbebetriebe, nordöstlich und westlich des Plangebiets liegend, eingegangen.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich die rückwärtige Fassade eines Centro-Markts. Hier liegt auch der Anlieferbereich, der gegenüber der Bebauung im Umfeld durch eine Lärmschutzwand geschützt ist. Der Eingangsbereich sowie die Parkplatze befinden sich auf der abgewandten Seite an der Hagerer Straße.

Westlich des Plangebiets hat die Firma Hoesch Schwerter Profile in einer Entfernung von etwa 250 m ihren Standort.

Da die umliegenden Flächen ebenfalls als allgemeine Wohngebiete bzw. an der Hagerer Straße als besondere Wohngebiete in den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen ausgewiesen sind und die geplante Bebauung bzw. die Baugrenzen nicht näher an den Centro-Markt heranrücken, sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die gewerblichen Immissionen an der zukünftigen Bebauung zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm müssen schon heute an den unmittelbar angrenzenden, bestehenden Gebäuden eingehalten werden. Ebenso ist nicht von einer Einschränkung der bestehenden Betriebe durch das Vorhaben auszugehen.

Dies gilt auch für die Firma Hoesch Schwerter Profile, auch hier müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits an der deutlich näher gelegenen Wohnbebauung eingehalten werden. Somit werden auch hiervon keine relevanten Geräuschemissionen an der geplanten Bebauung verursacht.

Verkehrslärmimmissionen

Auf Grundlage der Ergebnisse der Immissionsberechnungen für den Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) sind bei freier Schallausbreitung im Plangebiet an den Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) im Tageszeitraum sowie bis zu 48 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 1 dB(A) zum Tageszeitraum und um bis zu 3 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten werden. Diese Überschreitungen treten jedoch nur vereinzelt auf, in weiten Teilen des Plangebiets werden die Orientierungswerte eingehalten. Dennoch werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zusätzlich wurde die Nutzung der geplanten Tiefgarage im Innenbereich des Plangebiets berücksichtigt und die prognostizierte Lärmbelastung berechnet. Bei der Berechnung der Schallimmissionen wurden die vorhandene und die geplante Bebauung abschirmend bzw. reflektierend berücksichtigt, da die Nutzung der Tiefgarage durch die Umsetzung des Vorhabens bedingt ist.

Für die Beurteilung der von einer für Wohnzwecke genutzten Tiefgarage ausgehenden Schallemissionen gibt es keine in den Regelwerken verankerte Beurteilungsnorm. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 191 des Gutachterbüros Peutz Consult wird hilfsweise auf die TA Lärm zurückgegriffen. Die TA Lärm ist jedoch nur für die Beurteilung gewerblicher Schallemissionen verbindlich. Vorliegend handelt es sich nicht um eine gewerbliche, sondern um eine ausschließlich wohnbauliche Nutzung. Insofern kann die Anwendung der TA Lärm nur hilfsweise zur Beurteilung herangezogen werden. Im Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum sowohl an der geplanten Bebauung als auch der Bestandsbebauung im Umgebungsbereich eingehalten bzw. unterschritten werden. Lediglich die nach TA Lärm zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden überschritten. Gemäß Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995 sind die Maximalpegel bei der Beurteilung von Immissionen an Tiefgaragen von Wohnanlagen nicht zu berücksichtigen. Es handelt sich um Geräusche, die direkt und ausschließlich durch eine wohnbauliche Nutzung verursacht werden. Grundsätzlich stellen Parkplatzlärmimmissionen in Wohngebieten alltägliche Geräusche dar. Wie im Gutachten dargelegt, ist vorliegend bei der dem Bedarf entsprechenden Anzahl von Tiefgaragenplätzen auch nicht von erheblichen, gesundheitsgefährdenden oder unzumutbaren Schallimmissionen auszugehen. Darüber hinaus sind die schalltechnischen Auswirkungen einer Tiefgarage im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen, da erst dann eine konkrete Planung vorliegt. Im Bebauungsplan ist die grundsätzliche Machbarkeit des

Vorhabens unter den Aspekten des Schallimmissionsschutzes zu prüfen. Wie dargelegt, wurde der gutachterliche Nachweis der Machbarkeit erbracht, da unzumutbare Schallimmissionen auf die Umgebungsnutzung ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind dort, wo Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten, Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Folgenden werden mögliche Schallschutzmaßnahmen untersucht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Sofern möglich, ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden/-wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben.

Im vorliegenden Fall müssten Schallschutzwände aufgrund der geplanten maximalen Gebäudehöhen eine Höhe von mehreren Metern aufweisen, da die Überschreitungen überwiegend in den oberen Geschossen auftreten. Aus städtebaulicher Sicht ist diese theoretische Möglichkeit in der innerstädtischen Situation mit einer Blockrandbebauung auszuschließen. Zudem sind die Überschreitungen sehr gering und treten nur sehr vereinzelt auf, sodass die Errichtung von Lärmschutzwänden, insbesondere bei solch geringen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte, nicht im Verhältnis zum Schutzzweck stünde.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebiets in Form von Festsetzungen von Lärmpegelbereichen, gemäß DIN 4109, getroffen.

Demzufolge ergeben sich bei freier Schallausbreitung im Plangebiet Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude von Lärmpegelbereich II.

Bei Fenstern zu den Schlafräumen ist zusätzlich zu beachten, dass bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich ist, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Es sind somit an diesen Fenstern geeignete Minderungsmaßnahmen, wie z.B. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen:

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehrslärm werden bei einer baulichen Errichtung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme

von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	30

Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

Das resultierende Schalldämm-Maß wird in der Regel durch den Einbau von Fenstern mit entsprechender Schallschutzklasse erreicht. Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt sind, sind in Fassadenbereichen mit Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Organisatorische Maßnahmen

Zusätzlich empfiehlt es sich, die Grundrisse der Wohneinheiten so zu gestalten, dass Wohn- und Schlafräume nach Möglichkeit zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Auch Außenwohnbereiche wie Gärten, Terrassen oder Balkone sollten nach Möglichkeit zur lärmabgewandten Seite orientiert sein.

Verkehrserhöhung im Umfeld

Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung können Zusatzbelastungen durch den entstehenden Verkehr im Plangebiet entstehen. Dies hat Auswirkungen auf die schalltechnische Situation zur Folge.

Die höchsten Beurteilungspegel liegen mit 71 dB(A) im Tageszeitraum und 61 dB(A) im Nachtzeitraum an der Hagener Straße vor. Die Schwellenwerte zu einer möglichen Gesundheitsgefahr werden bereits im Bestand überschritten.

Durch die erwartete, geringfügige Verkehrserhöhung von 2 Pkw am Tag und 1 Pkw in der Nacht treten dort vereinzelt Erhöhungen um 0,1 dB(A) auf.

An allen weiteren Immissionsorten liegen die Beurteilungspegel in der Prognose bei Erhöhungen um bis zu etwa 1,1 dB(A) zum Tageszeitraum sowie bis zu 0,1 dB(A) zum Nachtzeitraum zum Teil deutlich unterhalb der Schwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Gesamtbeurteilung

Das Ergebnis der Immissionsberechnungen zum Verkehrslärm nach DIN 18005 ist, dass entlang der vorgesehenen Fassaden der geplanten Baukörper die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete überwiegend eingehalten werden. Lediglich vereinzelt treten geringe Überschreitungen auf. Aufgrund der vereinzelt Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind dort, wo diese auftreten, Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in Form von Lärmpegelbereichen zu treffen. An den maximal belasteten Baugrenzen ergeben sich an den geplanten Gebäuden Anforderungen bis zu Lärmpegelbereich II.

Die Änderungen der Verkehrslärmimmissionen bedingt durch den Zusatzverkehr (Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets) wurden ebenfalls beurteilt.

Die Ergebnisse zeigen, dass lediglich entlang der Hagener Straße Beurteilungspegel im Bestand mit bis zu 71 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts oberhalb der genannten Schwellenwerte zu erwarten sind.

Durch die minimale Verkehrserhöhung von 2 Pkw am Tag und 1 Pkw in der Nacht treten dort vereinzelt Erhöhungen um 0,1 dB(A) auf. Dies entspricht gerundeten Werten. Tatsächlich ist die Erhöhung noch geringer (0,01 dB(A)) und stellt somit einen rein rechnerischen Wert dar.

Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, ist nicht davon auszugehen, dass die zulässigen Immissionsbegrenzungen überschritten werden, die die Betriebe bereits an näher gelegenen Immissionsorten die entsprechende Immissionsrichtwerte einhalten müssen.

Die Betrachtung der durch die geplante Tiefgaragenein- und ausfahrt verursachten Geräuschimmissionen ergab, dass die Immissionsrichtwerte der hilfsweise herangezogenen TA Lärm im Tages- und im Nachtzeitraum sowohl an der geplanten Bebauung als auch der Bestandsbebauung im Umgebungsbereich eingehalten bzw. unterschritten werden. Im Nachtzeitraum kommt es zu Überschreitungen der nach TA Lärm zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen. Diese Maximalpegel sind nach einem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg bei der Beurteilung von Immissionen an Tiefgaragen von Wohnanlagen nicht zu berücksichtigen, da Parkplatzlärmimmissionen in Wohngebieten alltägliche Geräusche darstellen. Erhebliche, gesundheitsgefährdende oder unzumutbare Schallimmissionen durch den Betrieb der Tiefgarage können vorliegend ausgeschlossen werden.

7.7 Begrünungsmaßnahmen

Zur Minderung bzw. Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses und zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet wird für das WA2-Gebiet mit der Flachdachausbildung eine Dachbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB festgesetzt. Es ist eine extensive Dachbegrünung mit Sedum-Arten auf einer mindestens 8 cm starken Magersubstratauflage vorzunehmen.

8. Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterische Regelungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll.

8.1 Dachform

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist die Errichtung eines Wohnquartiers vorgesehen, dass sich städtebaulich und funktional in das bestehende Wohnumfeld integriert. Somit wird im WA 1-Bereich zur Kantstraße sowie zur Wilhelmstraße hin das Satteldach festgesetzt. Im Innenbereich des geplanten Wohngebiets ist im WA 2-Bereich das Flachdach als Dachform festgesetzt.

8.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zulässig. Dabei darf die Summe der Breite der Dachaufbauten die der Dachlänge nicht überschreiten.

9. Umweltbelange

9.1 Gesetzliche Grundlagen

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Der vorliegende Bebauungsplan kann – wie bereits erläutert – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten, es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

9.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine gewerbliche Vorprägung aus und liegt derzeit brach. Der Standort lässt sich als zentral beschreiben und befindet sich inmitten bestehender Siedlungsstrukturen sowie einzelner Gewerbebetriebe.

Durch die Umsetzung der Planung und somit einer Nachverdichtung der Fläche, entstehen keine umweltrelevanten erheblichen Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung, da die Planung ausschließlich Wohnnutzung vorsieht und damit eine Ergänzung der umgebenden Wohnbebauung entsteht.

Auf das Plangebiet wirken in Teilbereichen Verkehrslärmimmissionen ein. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Wie nachfolgend unter Pkt. 9.3 dargelegt, gehen nach Durchführung von Maßnahmen zur Bodensanierung keine Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Mensch aus.

9.3 Schutzgut Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine größtenteils versiegelte Fläche. Im Laufe der Flächenentwicklung soll die noch in Teilen bestehende, ehemals gewerblich genutzte Bebauung vollständig entfernt und der Boden im Rahmen entsprechender Sanierungsmaßnahmen für die nachfolgende Wohnnutzung aufbereitet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 191 „Wilhelmstraße / Kantstraße“ ist vollständig im Altlastenkataster des Kreises Unna als Altlast Nr. 07/641 (westliche Teilfläche des Geltungsbereiches) und als Altlast Nr. 07/165 (östliche Teilfläche des Geltungsbereiches) erfasst. Der Bebauungsplan enthält dementsprechend eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.“

Auf Grund dessen wurden der geogene Untergrund sowie die oberflächennahen Auffüllungen mit einer mittleren Mächtigkeit von ca. 1,0 – 1,5 m entsprechend der Bundesbodenschutzverordnung analysiert. Es liegen zwei Gutachten über Untergrunduntersuchungen aus den Jahren 2005 (Rummel Gröblichhoff & Partner) und 2017 (Dr. Heckemanns & Partner) vor. In diesen werden als auffällige Bereiche die ehemaligen Flurstücke 276, 303 und 405 (ehemalige Gartenbereiche – Altablagerung Nr. 07/641), die ehemaligen Flurstücke 269, 305 und 406 (zentrale Grundstücksfläche/Aufstellfläche der Betriebshallen – Altablagerung Nr. 07/641) und das ehemalige Flurstück 407 (Altstandort Nr. 07/165, Kantstraße 9, 9a) identifiziert.

Hierbei wurden die nachfolgenden Überschreitungen der Prüfwerte gem. BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch, Nutzungsszenario Kinderspielflächen und Boden – Nutzpflanze festgestellt.

Nummern der betroffenen Flurstücke	Parameter	Gutachten
276,303 und 405	Cadmium (MP 4: 0 - 0,30 m; 3,3 mg/kg)	2005
276,303 und 405	Benzo(a)pyren (MP 4: 0 – 0,30 m, 3,8 mg/kg)	2005
276,303 und 405	Blei (EP RKB 8/2:	2017

	0,60 – 1,30 m; 280 mg/kg)	
269, 305 und 406	Benzo(a)pyren (MP 3: 0 -1,0 m; 5,2 mg/kg)	2005
407	Benzo(a)pyren (MP5: 0,0 – 1,0 m; 1,6 mg/kg)	2005
407	Benzo(a)pyren (MP6: 0,0 – 0,3 m: 1,4 mg/kg)	2005

Die Untersuchungen der Verunreinigungssituation zeigen im Ergebnis, dass sich der geogene Untergrund verunreinigungsfrei darstellt (Dr. Heckmanns & Partner, 10.01.2019). Die geringmächtigen oberflächennahen Auffüllungen überschreiten in einigen Analysen hingegen die orientierend heranzuziehenden Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen, den Nutzpflanzenanbau oder für Wohngebiete. Nach Entsiegelung der Flächen kann ein Schadstofftransfer über den Wirkungspfad Boden – Mensch (Direktkontakt, Aufnahme über Nutzpflanzen) nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Es besteht daher im Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohngebiet ein Sanierungsbedarf. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Unna in einem Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept festgehalten (Dr. Heckmanns & Partner, 2019).

Das Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept sieht nachfolgende (wesentliche) Maßnahmen zur Bodenaufbereitung vor:

- Beräumung des Geländes von den auflagernden Mieten aus Bauschutt und Baumischabfällen; ordnungsgemäße Entsorgung entsprechend den Ergebnissen der Deklarationsanalytik.
- Verfüllung von Gruben, Gräben und Hohlräumen, die im Rahmen des Rückbaus entstehen mit anzulieferndem Fremdmaterial der Qualität Z 0 nach LAGA; die bautechnische Verwendung von Recyclingbaustoffen oder das Umlagern von Auffüllungsmaterialien ist nicht zulässig.
- Aufnahme und ordnungsgemäße Entsorgung der Asphaltversiegelung nach vorheriger Beprobung auf die Stoffgruppe der PAK (Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden keine erhöhten PAK-Gehalte festgestellt).
- Ausheben der anthropogenen Auffüllungen mit einer Aushubtiefe von mind. 1 m unter zukünftiger Geländeoberkante GOK im Bereich der künftigen Frei- und Grünflächen sowie vollständig im Bereich unterkellerten Wohngebäude und

Tiefgaragen; fachgerechte Entsorgung nach Durchführung einer Deklarationsanalytik.

- Einbau von Oberbodenmaterial als kulturfähiger, nicht verunreinigter Boden in Z 0 Qualität.
- Fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation sämtlicher Maßnahmen.

Nach planmäßiger Durchführung des Rückbaus und der beschriebenen Bodensanierungsmaßnahmen ist eine restriktionsfreie Folgenutzung als Wohngebiet gewährleistet.

In den Bebauungsplan ist eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen worden. Die wohnbauliche Folgenutzung ist erst dann zulässig, wenn die im Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept aufgeführten Maßnahmen nachweislich erfolgreich abgeschlossen wurden.

9.4 Schutzgut Fläche

Gemäß der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Voraussetzungen und Forderungen erfüllt die vorliegende Planung vollumfänglich.

Es wird eine brachliegende innerstädtische Fläche mit derzeit hohem Versiegelungsgrad für die wohnbauliche Nutzung aufbereitet und zur Verfügung gestellt. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber der Bestandssituation gemindert.

9.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis, dass aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III A, die bautechnische Verwertung von Ersatzbaustoffen und Bodenmaterialien der Qualitäten Z 1.1, Z 1.2 und Z 2 im Straßen- und Erdbau nicht zulässig ist. Es dürfen ausschließlich schadstofffreie natürliche Baustoffe bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA Boden eingebaut werden.

Bei der Entsiegelung der Fläche sowie des Rückbaus vorhandener baulicher Anlagen, ist nach fachgutachterlicher Beurteilung ein Überschreiten der Prüfwerte Boden-Grundwasser der BBodSchV aufgrund des geringen Schadstoffpotentials im Boden und bezogen auf den Parameter PAK sowie der geringen Eluierbarkeit des angetroffenen mittel- bis hochsiedenden Aromatenspektrums nicht zu besorgen.

9.6 Klima / Luft

Nach dem Klimaatlas NRW weist das Plangebiet eine geringe Durchlüftung auf, die sich aus der innerstädtischen Lage ergibt. Im Hinblick auf das geplante Vorhaben, ist

davon auszugehen, dass keine Verschlechterung der klimatischen Situation eintritt. Zur Vorbeugung gegen Aufheizeffekte und Wärmeabstrahlung sind die Flachdächer im WA2-Gebiet extensiv zu begrünen.

9.7 Schutzgut Tiere/Pflanzen (Artenschutz)

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP) der Stufe I durch das Landschaftsplanungsbüro Grünplan, Dortmund durchgeführt. Im Ergebnis dieser Vorprüfung stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände entgegen. Eine Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstätten bzw. deren Lebensstätten können durch die geplante Baumaßnahme ausgeschlossen werden, sofern eine Baufeldräumung und Fällarbeiten während der Hauptbrutzeit vom 1. März bis 30. Juli ausgeschlossen ist. Im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchzuführen.

Der Gebäudeabriss soll aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Brutperiode vom 01. März bis zum 30. Juli stattfinden. Alternativ sind die Gebäude vor Beginn der Abrissarbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz bzw. auf Vorkommen gebäudebrütender Vögel zu überprüfen. Sofern die fachgutachterliche Überprüfung der Gebäude vor dem Abriss keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte erbracht hat, ist ein Abriss auch innerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit möglich

10. Sonstige Belange

10.1 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, FAX: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

10.2 Kampfmittel

Auf Grundlage durchgeführter Luftbildauswertungen ist vor jeglicher Boden- und Baumaßnahme eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die

Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (Anlage 1 TVV) im Bereich der Bombardierung wird empfohlen.

Sollten bei der Durchführung von Bauvorhaben bei dem Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen beobachtet oder verdächtige Gegenstände festgestellt werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Schwerte oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu verständigen.

10.3 Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "DEW". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 05. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

10.4 Einsehbarkeit von Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften und Richtlinien Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Planungsamt der Stadt Schwerte, Rathaus I, Rathausstraße 31, 58239 Schwerte eingesehen werden.

10.5 Bodenmanagement

Das mit dem Kreis Unna abgestimmte Sanierungskonzept vom Büro Dr. Heckemanns & Partner ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die darin enthaltenen Vorgaben sind zu beachten und entsprechend umzusetzen.

11. Flächenbilanz

Wilhelmstraße / Kantstraße		
Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2)	3.931 m ²	79%
Private Verkehrsfläche	1.049 m ²	21 %
Gesamt	4.981 m²	100 %

12. Verwendete Gutachten:

Planersocietät: Verkehrsgutachten zur Wohnbauflächenentwicklung Schwerte Wilhelmstraße, September 2017

Grünplan: Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 191 „Wilhelmstraße/Kantstraße“ in Schwerte, Artenschutzrechtliche Belange / Artenschutz-Vorprüfung, September 2017

Dr. Heckemanns & Partner GmbH: Baugrundgutachten zum Neubau einer Wohnlage, September 2017

Dr. Heckemanns & Partner GmbH: Grundstücksentwicklung „Wilhelmshof“ in Schwerte, Gutachten zur Verunreinigungssituation, September 2017

Dr. Heckemanns & Partner GmbH: Grundstücksentwicklung „Wilhelmshof“ in Schwerte, Sanierungs- und Bodenmanagementkonzept, Januar 2019

Beta Eigenheim GmbH: Bebauungsplan Nr. 191 „Wilhelmstraße / Kantstraße“ Schwerte. Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept, Januar 2018

Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 191 „Wilhelmstraße / Kantstraße“ in Schwerte, August 2018

Dortmund, 16.12.2019

Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstraße 34,

44139 Dortmund

☎ 0231 / 55 71 14 -0