

Stadt Schwerte:

Bebauungsplan Nr. 183

„Auf der Meesenbecke“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB

Anlass und Ziel der Planung

Der Umgebungsbereich des Plangebiets ist durch eine zusammenhängende Wohngebietsstruktur geprägt. Es handelt sich um eine Einfamilienhausbebauung auf teilweise größeren Grundstücken. Mit der geplanten Wohnbebauung auf den oben genannten Flurstücken erfolgt eine „Lückenschließung“ bzw. Arrondierung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereichs innerhalb der Ortslage Westhofen. Ziel ist die Bereitstellung von Wohnbauland für die Einfamilienhausbebauung in integrierter Ortslage.

Dies geschieht vor dem Hintergrund der absehbaren Nachfragesituation des Wohnungsmarktes in Schwerte. Im Jahr 2013 wurde ein Gutachten zur Wohnungsmarktentwicklung in Schwerte durch ein beauftragtes Fachbüro erarbeitet.

Umweltbelange

In der gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von FFH-Gebieten und Naturschutzgebieten. Auch Biotopkatasterflächen und gesetzlich geschützten Biotope sind nicht betroffen.

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb eines im Landschaftsplan Nr. 6 Raum Schwerte (1998) festgesetzten Landschaftsschutzgebiets. Unmittelbar nördlich/nordwestlich des Plangebiets grenzt der geschützte LB 16 an. Hierbei handelt es sich um eine brachgefallene und der natürlichen Sukzession überlassene Fläche mit Gehölzen und Hochstaudenfluren.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen sind von mittlerer bis höherer Wertigkeit. Die beiden flächenmäßig vorherrschenden Biotoptypen sind die Brachen, die sich aus dem ehemaligen Grünland (intensiv) im westlichen Teil des Gebietes und aus dem Gartengelände im östlichen Teil des Gebietes gebildet haben. Im Plangebiet finden sich außerdem verschiedene Altersstufen von Laubbäumen vom Biotoptyp Einzelbaum, nicht standortheimisch sowie standortheimisch.

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I und II erarbeitet. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass nach Auswertung der faunistischen Erhebungen keine Quartiers- und Nistplätze oder Nahrungshabitate besonderer Bedeutung von planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Plangebietes bestehen. Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass die Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Durch die Erschließung und Bebauung gehen die o.g. Biotopstrukturen mit mittlerer (Brachen) bis in Teilen höherer Wertigkeit (Baumbestand) verloren, ein Erhalt des Baumbestandes ist nur in Teilbereichen möglich (Nord und Ostrand des Plangebietes, sowie an der südöstlichen Plangrenze). Auswirkungen auf umgebende Flächen ergeben sich nicht, sofern keine Baustraßen oder Lagerplätze außerhalb des Bebauungsplangebietes angelegt werden.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung ergeben sich durch den Erhalt von Baumbeständen im Norden, Westen und in Teilen im Süden an der jeweiligen Plangebietsgrenze. Dem erforderlichen Ausgleich wird eine externe Ersatzfläche zugeordnet.

Es erfolgte eine Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung, in der die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs. Es ergibt sich ein auszugleichendes Defizit von ca. 5.400 Biotopwertpunkten. Die Kompensation der Biotopwertdifferenz wird über eine Ausgleichszahlung an den Kreis Unna erfolgen. Dies wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verbindlich geregelt.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden die Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Neugestaltung des Gebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und erhielten die Gelegenheit zur Erörterung der Planung. Eine Bürgerversammlung fand am 23.11.2015 statt. Es wurden insbesondere die Themenfelder verkehrliche Erschließung, Schmutz – und Niederschlagswasserentsorgung und Lärmbelastung diskutiert. Der öffentliche Aushang der Planunterlagen erfolgte anschließend bis einschließlich 08.12.2015 im Rathaus I. Es gingen keine weiteren privaten Anregungen ein.

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Aus Gründen der Rechtssicherheit und aufgrund einer informellen Stellungnahme des Kreises Unna vom 25.08.16 wurde eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB in Form eines 14-tägigen Aushangs und eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB nachgeholt. Hierzu waren die Planunterlagen zu überarbeiten. In den Bebauungsplanentwurf wurden die entsprechenden Überlegungen zum Thema Lärm, zur Regenrückhaltung und zum Erhalt des Baumbestandes in einem südlichen Teilbereich des Plangebiets eingearbeitet. Die Begründung wurde ebenfalls überarbeitet und durch einen Umweltbericht ergänzt.

Der Bebauungsplanentwurf lag nochmals mit seiner Begründung inklusive Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.10.2016 bis einschließlich 09.11.2016 aus. Anregungen wurden zu den Themen Lärmschutz, Naturraum, Regenwasserversickerung und Gewässerschutz vorgebracht. Diese wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 183 „Meesenbecke“ mit seiner Begründung inklusive Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 10.03.2017 bis einschließlich 10.04.2017. Zeitgleich wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe haben zum Bebauungsplanentwurf mehrere Privatpersonen Stellung genommen und Anregungen vorgebracht. Bei den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Kreis Unna, Straßen NRW und die Deutsche Telekom GmbH Anregungen vorgebracht. Ebenso lagen Anregungen der Stadtentwässerungsgesellschaft Schwerte und der Straßenverkehrsbehörde vor.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen oder es wurden Bedenken nicht geteilt. Eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs ergab sich daraus nicht.

Prüfung möglicher planerischer Alternativen

Das Vorhaben dient der maßvollen Nachverdichtung eines vorhandenen Wohngebiets. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung. Der vorliegende Bebauungsplan leistet durch eine maßvolle Nachverdichtung innerörtlicher Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und wertvolle Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Als wichtige Minderungsmaßnahme hinsichtlich der Auswirkungen auf das Kleinklima dient vor allem der Erhalt zahlreicher Bestandsbäume. In Schwerte-Westhofen gibt es nur noch wenige freie Bereiche, die zur Nutzung als Wohnbauflächen geeignet sind. Es ergeben sich aufgrund der Vorgaben keine alternativen Planungsmöglichkeiten.