

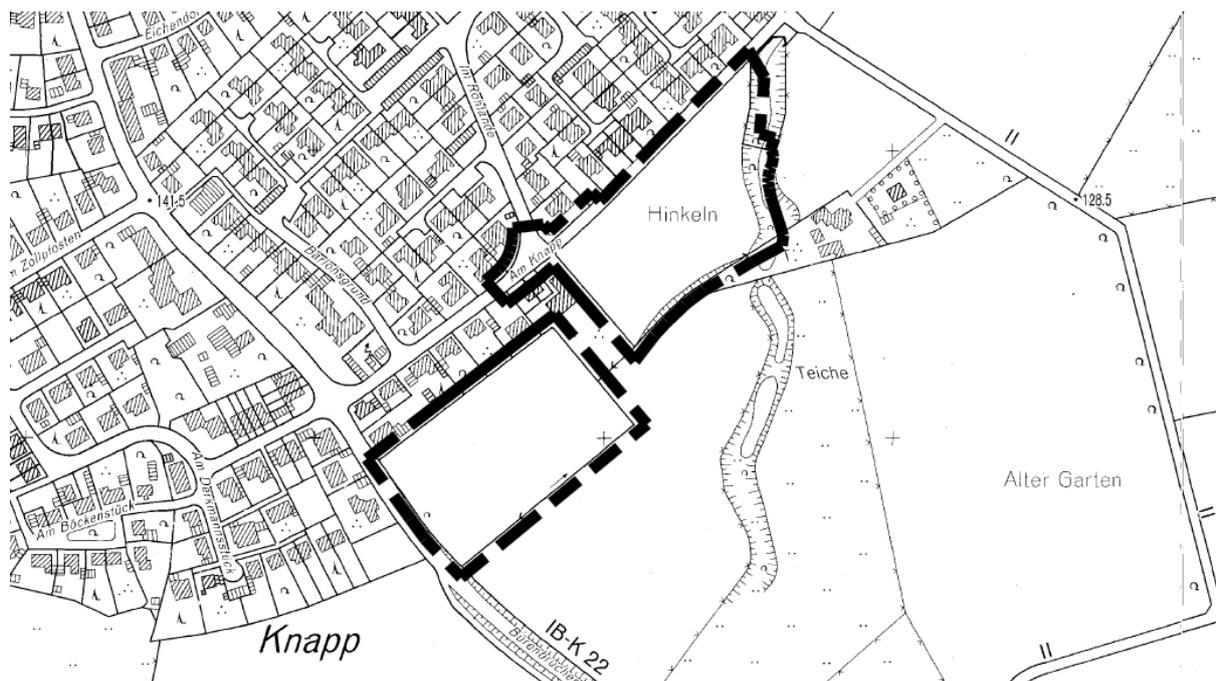
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 187 „Auf dem Knapp / Am Hinkeln“

Chronologie des Verfahrens:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	27.07.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	12.09.2017 bis einschließlich 06.10.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	07.09.2017 bis einschließlich 25.09.2017
Offenlagebeschluss	24.04.2018
1. Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange	18.06.2018 bis einschließlich 20.07.2018
Erneuter Offenlagebeschluss	18.09.2018
2. Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung von Behörden und Träger öffentlicher Belange	25.10.2018 bis einschließlich 27.11.2018
Satzungsbeschluss	27.02.2019
Bekanntmachung	03.04.2019

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 187 besteht aus den zwei Teilflächen „Auf dem Knapp“ und „Am Hinkeln“. Im Norden schließt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauungsstruktur entlang der Straße „Am Knapp“ an. Die östliche Grenze bildet die Graben- und Siepenstruktur eines Nebenarms des Elsebachs. Im Norden wird der Planbereich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt, während der „Bürenbrucher Weg“ die westliche Begrenzung darstellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Ergste, Flur 1, Flurstück 74 und 840 sowie Teile der Flurstücke 483 und 180. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 2,8 ha groß.



Anlass und Ziel des Bauleitplanverfahrens

Mit der Planung soll eine maßvolle Arrondierung des bestehenden, überwiegend von Einfamilienhäusern und tlw. von Mehrfamilienhäusern geprägten Ortsteils Ergste erfolgen. Es ist geplant beide Teilflächen einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, wodurch die vorliegende Planung neben einer nachhaltigen wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Ergste auch die übergeordneten Zielsetzungen des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Schwerte insbesondere dahingehend unterstützt, dass im Segment neuer Einfamilienhausbebauung weiterhin eine hohe Nachfrage vorherrscht. Aus dem vom Rat der Stadt Schwerte verabschiedete Handlungskonzept Wohnen geht hervor, dass gerade in der oberen und hochpreisigen Preisklasse die Nachfragerwerte im Vergleich zur mittleren Preisklasse wieder leicht zunehmen. Demzufolge gibt es in Schwerte auch einen Markt für hochpreisige Einfamilienhäuser mit modernen Ausstattungsqualitäten bzw. für entsprechende Neubauangebote. Für die geplante städtebauliche Arrondierung des Ortsteils Ergste müssen zunächst die verbindlichen bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Hierzu ist der Bebauungsplan Nr. 187 „Auf dem Knapp/Am Hinkeln“ aufzustellen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die im Bebauungsplan zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gem. § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Umweltbericht wurde durch das Büro Stelzig aus Soest erarbeitet und bildet einen Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 187 „Auf dem Knapp/Am Hinkeln“

Zur Wahrung der Belange des Schutzes wild lebender Tierarten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hierbei wurde geprüft, ob infolge des geplanten Vorhabens in Bezug auf planungsrelevante Tierarten aufgrund der Lage ihrer Fundorte sowie ihrer Lebensansprüche eine Betroffenheit anzunehmen ist, Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG einschlägig sind und aus naturschutzfachlicher Sicht eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig werden könnte. Hierzu wurden Daten des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) ausgewertet sowie eine intensive Prüfung im Rahmen von drei Ortsbegehungen durchgeführt.

Im Ergebnis der Prüfung lagen Hinweise vor, dass insgesamt 13 planungsrelevante Vogel- und drei planungsrelevante Fledermausarten im Untersuchungsraum bzw. im Wirkraum potenziell vorkommen können (ASP I).

Gem. Verwaltungsvorschrift-Artenschutz wurde daher eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (ASP II) durch Felderfassung durchgeführt. Hierfür wurden in der Zeit vom 13.06.2017 bis 06.07.2017 drei Begehungen durchgeführt. Im Ergebnis kann für sämtliche Arten eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Zum generellen Schutz von brütenden Vögeln darf die Baufeldräumung, Baumfällarbeiten und der Baubeginn nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.03 bis 31.07. stattfinden. Sollten Baumfällungen und Gehölzschnitt zwischen dem 01.03 bis 30.09 stattfinden müssen, ist zudem ein Experte für Artenschutz hinzuziehen.

Zur Ermittlung von Bodenaltlasten im Planbereich wurde ebenfalls durch das Büro GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH ein Altlastengutachten bzw. eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet. Hierzu wurden zur Entnahme von Bodenproben im Zeitraum vom 18.10.2017 bis 24.10.2017 insgesamt 15 Kleinrammbohrungen im Rammkernsondierverfahren bis in maximale Tiefen von 4,1 m unter Geländeoberkante abgeteuft. Zusätzlich wurden vier Rammsondierungen mit schweren Rammsonden durchgeführt.

In der Zusammenfassung lässt sich feststellen, dass außerhalb einer Mischprobe (MP 1 – 07/518) im südöstlichen Bereich des Baugebiets „Am Hinkeln“ anhand der Untersuchungsergebnisse kein Hinweis auf eine schädliche Bodenveränderung vorliegt. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit (Schutzgut Mensch) durch den direkten Kontakt mit den hier anstehenden Böden ist mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Eine Einschränkung für die geplante Wohnnutzung liegt für das überplante Gelände nicht vor.

Der als Bodenart Lehm/Schluff eingestufte humose Oberboden bis 30 cm u. GOK beider Teilflächen (Auf dem Knapp und Am Hinkeln) weist in allen Oberbodenmischproben keine Überschreitung der für die Verwertung von humosem Oberboden heranzuziehenden Vorsorgewerte der BBodSchV auf und kann somit gem. §12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht extern und auf der Fläche wiederverwendet werden.

Der unterhalb von 30 cm u.GOK anstehende Sandlöß beider Teilflächen (Auf dem Knapp und Am Hinkeln) kann als Z1.1-Material (TR Boden 2004) extern oder auf der Fläche wiederverwertet werden.

In der Mischprobe MP 1 – 07/518 im südöstlichen Bereich des Baugebiets „Am Hinkeln“ wurde für den Parameter Blei mit 780 mg/kg eine Überschreitung des Prüfwertes für Wohngebiete der BBodSchV (Wirkungspfad Boden- Mensch) und des Prüfwertes für Vorgärten gem. Altlastenerlass NRW (Wirkungspfad Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze) festgestellt.

Zur räumlichen Eingrenzung der hohen Blei-Gehalte in diesem Bereich wurden Nachuntersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna am 11.12.2017 durchgeführt, indem sechs weitere Kleinrammbohrungen abgeteuft wurden.

Hier wurden keine gefährdungsrelevant erhöhten Blei-Konzentrationen festgestellt. Die erhöhten Blei-Konzentrationen können eindeutig räumlich eingegrenzt werden. Der Bereich dehnt sich nicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 187 aus und beschränkt sich auf den südöstlichen Bereich entlang des Böschungsbereichs

Der Bereich wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Bodeneingriffe, Bodenabtrag oder eine Bepflanzung ist in diesem Bereich unzulässig.

Der Bereich selbst wird nicht mit Wohnbebauung überplant und nicht an Private veräußert. Auch eine (zusätzliche) Begründung findet nicht statt. Eine Gefährdung des Menschen ist daher ausgeschlossen.

Zudem ist bei zukünftigen Bodeneingriffen im gekennzeichneten Bereich vorab in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Unna ein entsprechendes Sanierungskonzept zu entwickeln, um die Bodenaltlasten fachgerecht zu entsorgen.

Die detaillierten Untersuchungsergebnisse, insb. die analysierten Bodenprofile sind dem Gutachten zu entnehmen.

Zur Ermittlung der Schallimmissionen für die zukünftige sowie die bestehende Bebauung und dessen Bewohner wurde der Fachbeitrag Schallschutz – Verkehrs- und Gewerbelärm1 durch das Büro RP Schalltechnik aus Osnabrück erarbeitet.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass es lediglich im Bereich östlich der Kreisstraße Bürenbrucher Weg durch den Verkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum im südwestlichen Teil des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 kommt.

Für die Gebäude der ersten Baureihe (WA 1) entlang des Bürenbrucher Wegs sind aufgrund der Überschreitungen daher passive Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Schallschutzmaßnahme erfolgt durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen, innerhalb derer entsprechende Innenlärmpegel durch bauliche Maßnahmen einzuhalten sind. Folgende Festsetzungen bzgl. des Schallschutzes werden festgesetzt:

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_{w, res} der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Juli 2016) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R_{w, ges} der Außenbauteile = 30 dB(A) für Wohnungen und 30 dB(A) für Büros.

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 – 65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R_{w, ges} der Außenbauteile = 35 dB(A) für Wohnungen und 30 dB(A) für Büros.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

Als Hinweis hierzu wird vom Lärmgutachter angeführt, dass nach den Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (ENEV) bei neuen Gebäuden in der Regel Fenster mit mindestens der Schallschutzklasse 2 eingebaut werden. In den festgesetzten Lärmpegelbereichen I bis II sind gegenüber den Wärmeschutzanforderungen daher in der Regel keine weitergehenden baulichen Schutzmaßnahmen erforderlich. Der objektbezogene Nachweis obliegt aber dem zuständigen Architekten mit einem Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zur Prüfung der Mehrbelastung an Bestandsgebäuden durch öffentlichen Verkehrslärm, welche durch die Neubebauung potenziell hervorgerufen werden könnte, wurde zudem eine separate schalltechnische Berechnung mit Gegenüberstellung von zwei Belastungsfällen exemplarisch an vier Referenzgebäuden (Am Knapp 4 / Am Knapp 5; Bürenbrucher Weg 34 / Bürenbrucher Weg 36) durchgeführt. Hierbei wird deutlich, dass es an keinem Referenzgebäude zu einer Überschreitung der Grenzwerte von 70/60 dB(A) kommt. Die Beurteilungspegel bleiben überwiegend unter den Grenzwerten der Lärmvorsorge und die Zunahme von 0,4 bis 0,6 dB(A) kann als unerheblich eingestuft werden.

Zuletzt wurde innerhalb des Fachbeitrags eine Betrachtung des Gewerbelärms, welcher von der Gaststätte „Haus Gerhold“ ausgeht, vorgenommen. Hierbei wurden u.a. die Betriebsgeräusche, die Außengastronomie (Terrasse), die Be- und Entladung sowie die Besucherverkehre untersucht. Hierbei lässt sich feststellen, dass es bei voller Auslastung der Terrasse nach 22 Uhr im direkten Umfeld zu Überschreitungen des zulässigen Richtwerts von 40 dB(A) kommt. Als Konsequenz wurde das Baufeld des WA 1 weiter in Richtung Süden verschoben, damit eine zukünftige Bebauung den Gewerbelärmemissionen nicht ausgesetzt ist.

Die Konfliktvermeidung ist durch diese Festsetzung somit auf Ebene des Bauleitplanverfahrens abgearbeitet worden.

Im Hinblick auf mögliche Geruchsimmissionen die durch südlich des Baugebiets gelegene landwirtschaftliche Betriebe bzw. Pferdepensionen hervorgerufen werden könnten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine überschlägige Geruchsprognose durchgeführt. Die Beurteilung erfolgt durch das Büro ökocontrol GmbH, Messstelle nach § 29b BImSchG.

Zur Beurteilung möglicher Geruchsimmissionen wurde die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29.02.2008 mit einer Ergänzung vom 10.09.2008 herangezogen.

Im Ergebnis stellt das Gutachten deutlich dar, dass es im Bereich der geplanten Wohnnutzungen nördlich der Hofstellen zu Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 2,2 % kommt. Damit liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten weit unter dem Immissionswert für Wohngebiete von 10 %.

Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Wohnbebauung durch Geruchsimmissionen als auch eine betriebliche Einschränkung der bestehenden Hofstelle Schulte und der Pferdepension Finkhaus durch die heranrückende Wohnbebauung kann somit eindeutig ausgeschlossen werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Im Rahmen der Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird durch den Kreis Unna u.a. angeregt, im Bereich der Teilfläche „Am Knapp“ einen Schutzstreifen von min. 3 m zum Entwässerungsgraben vorzuhalten und den Abstand der festgesetzten Baugrenzen zu den Naturdenkmälern weiter zu vergrößern. Zudem wird bzgl. der Bodenaltlast im Bereich „Am Hinkeln“ angeregt die textliche Festsetzung dahingehend zu ändern, dass Bodenveränderungen ohne vorherige Sanierung nicht zulässig sind. Diese Anpassungen wurden vorgenommen.

Die Stadtentwässerung Schwerte mbH regt u.a. an, im Bereich der Teilfläche „Am Hinkeln“ die Baugrenze aus dem Böschungsbereich herauszuziehen, um keine Konflikte mit der Gewässerfunktion auszulösen. Auch dieser Anregung wurde im Rahmen der Planüberarbeitung gefolgt.

Die Landwirtschaftskammer NRW bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass mit der überschlägigen Geruchsprognose die Fragen und Anregungen bzgl. der Heranrückenden Wohnbebauung und damit einer potenziellen Störung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe aus der Stellungnahme vom 05.10.2017 ausgeräumt werden konnten. Zusätzlich wird um die Aufnahme eines Hinweises zu saisonbedingten Geruchsemissionen gebeten.

Der Naturschutzbund Deutschland, Arbeitsgemeinschaft Ornithologie und Naturschutz Schwerte lehnt die Bebauung ab und schlägt stattdessen die Einrichtung einer Streuobstwiese vor. Darüber hinaus wird angeregt, die Altlasten im Bereich vollständig zu entfernen und die Pufferzonen zur freien Landschaft zu vergrößern. Zudem werden die Zunahme des Verkehrs und die damit einhergehenden Emissionen kritisiert.

Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 187 gingen mehrere private Stellungnahmen ein, die insb. die Inanspruchnahme der Flächen aus Gründen des Landschafts- und Artenschutzes kritisieren und ablehnen. Zudem wird die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen für Wohnzwecke hinterfragt und die entstehenden Verkehrsmengen und die damit verbundenen Lärmemissionen für die Anwohner kritisiert.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die vorgebrachten privaten Einwendungen und Bedenken nicht geteilt werden und insb. durch die erarbeiteten Fachgutachten (Artenschutzgutachten, Verkehrsgutachten, Immissionsgutachten) widerlegt werden können.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Der Bebauungsplan Nr. 187 „Auf dem Knapp/ Am Hinkeln“ schafft die planerischen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Ergste.

Damit werden planerische Überlegungen der sog. Orteilentwicklungsplanung, in welcher die Flächen – unter breiter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, als mögliche Wohnstandorte identifiziert wurden, bauleitplanerisch konkretisiert. Zudem folgt der Bebauungsplan den Empfehlungen des durch den Rat der Stadt Schwerte verabschiedeten Handlungskonzepts Wohnen.

Vor dem Hintergrund der nur wenigen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind und gleichzeitiger hoher Nachfrage nach neuem Bauland scheiden Alternativstandorte, insb. im Bereich der Ortsteile Ergste/Villigst aus.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplans Nr. 187 „Auf dem Knapp/ Am Hinkeln“ wurde am 27.02.2019 durch den Rat der Stadt Schwerte beschlossen und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwerte am 03.04.2019 rechtskräftig geworden.