

# **Stadt Schwerte - Bebauungsplan Nr. 192 „Im Westfelde“**

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB**

### **Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegt am Siedlungsrand im Ortsteil Geiskecke. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen im Osten sowie im Süden eine zusammenhängende Einfamilienhausbebauung mit dörflichem Charakter an. Planungsziel ist es, die Fläche einer wohnbaulichen Folgenutzung zuzuführen, die sich im Maß der baulichen Nutzung an die Nachbarbebauung anpasst. Um das östlich und südlich angrenzende Einfamilienhausgebiet sinnvoll zu ergänzen, sieht die Neuplanung eine Wohnbebauung mit Einfamilien- bzw. Doppel- und Reihenhäusern vor. Außerdem soll die Planung ein Angebot an öffentlich gefördertem Wohnungsbau ermöglichen. Mit der geplanten Wohnbebauung wird eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereichs in Ortsrandlage erreicht.

Dies geschieht vor dem Hintergrund der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt in Schwerte. Bezugnehmend auf das vom Rat der Stadt Schwerte beschlossene Handlungskonzept Wohnen ist der Wohnungsbedarf im Stadtgebiet herauszustellen. Trotz der rückläufigen Einwohnerzahlen wird im Handlungskonzept Wohnen für Schwerte auch in Zukunft eine qualitätsbedingte Neubaunachfrage vorausgesagt. Diese setzt sich zusammen aus Bedarfen aufgrund zunehmender Haushaltszahlen (insb. durch die Verkleinerung der Haushaltsgrößen) sowie aus Ersatzbedarfen durch Wohnungsabgänge. Vor diesem Hintergrund hat der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Schwerte in seiner Sitzung am 23.01.2018 den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 192 „Im Westfelde“ aufzustellen.

### **Umweltbelange**

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), 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 zum Bebauungsplan. Der Umweltbericht wurde als Teil B der Begründung erarbeitet und beinhaltet u.a. eine Bestandsaufnahme sowie eine Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die sich an den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPG orientiert: Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild/Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.

Das Plangebiet wird überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen. Am Rand dieser Flächen bestehen schmale Säume aus Grasfluren. Gehölzbestände finden sich am nordwestlichen Rand des Plangebiets entlang der Dorfstraße bzw. Bahnstrecke. Es handelt sich um einen Gehölzstreifen aus überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern. In dem feldgehölzartigen Bestand entlang der Bahnstrecke kommen zwei Stieleichen mit starkem Baumholz vor. Größeren Gehölzbestand weisen auch einige der angrenzenden Hausgärten im Süden und Osten des Plangebiets auf. Im Hausgarten an der Dorfstraße Nr. 28 finden sich neben dominierenden Fichten auch zwei ältere Rotbuchen und Birken in der Garteneinfassung. Die Grundstücke im Osten des Plangebiets (westlich Hofweide 9 bis 15) weisen vor allem Obstbäume sowie einige Ahornbäume und weitere Laubbäume auf. Südlich der Dorfstraße kommt eine Streuobstweide mit älteren Obstbäumen und Nachpflanzungen vor, die als Biotopkatasterfläche ausgewiesen ist. Östlich davon besteht eine Wiese mit einzelnen älteren Kopfwiden und Laubbäumen. Neben ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden befindet sich mit Haus Rutenborn südwestlich des Plangebiets ein landwirtschaftlicher Betrieb, der noch bewirtschaftet wird. Im Süden erstreckt sich ein zusammenhängendes Grünlandgebiet, dass über den Mühlenstrang und den Ruhrfeldgraben bis zur Ruhr reicht.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gem. § 1a BauGB i. V. m. § 19 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft. Hierbei bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans die gültige Bezugsgröße.

Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt für die Wohngebiete und Verkehrsflächen im Plangebiet eine negative Biotopwertdifferenz von – 4.934 Punkten. Die geplante Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 5.195 m<sup>2</sup> der intensiv genutzten Ackerfläche ergibt eine Aufwertung von insgesamt 2.078 Wertpunkten, so dass der im Bereich der Wohngebiete und Verkehrsflächen verursachte Biotopwertverlust nicht ausgeglichen werden kann und ein Defizit von 2.856 Punkten verbleibt. Das Kompensationsdefizit wird auf einer vom Kreis Unna zur Verfügung gestellten Ökokontofläche ausgeglichen. Hierzu erfolgt durch den Vorhabenträger eine entsprechende Ausgleichszahlung.

## **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger\*innen fand mit einer Bürgerinformationsveranstaltung am 08.10.2019 und anschließendem 14-tägigen Aushang der Planunterlagen im Rathaus statt. Aufgrund fehlender Ankündigung der Informationsveranstaltung in den örtlichen Medien, wurde die Veranstaltung am 18.11.2019 wiederholt. Anschließend daran wurde ebenfalls der 14-tägige Aushang wiederholt. Es sind Stellungnahmen von Bürger\*innen eingegangen, die sich überwiegend auf grundstücksanrenzende private Angelegenheiten beziehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 21.10.2019 bis einschließlich 05.12.2019 statt. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die überwiegend nicht zur Änderung des Plans beigetragen haben. Eine wesentliche Stellungnahme ging vom LWL mit der Auflage einer Untersuchung hinsichtlich archäologischer Siedlungen ein. Diese ist bereits vom Vorhabenträger veranlasst worden und negativ ausgefallen. Nach Stellungnahme der Stadtentwässerung Schwerte (SEG) kann das Regenwasser in das öffentliche Kanalsystem nur mit einer gedrosselten Wassermenge abgeleitet werden. Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert, dass eine Teilfläche daher zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens genutzt wird. Anregungen bezüglich der Abführung des Niederschlagswassers sind auch vom Kreis Unna eingegangen. Ebenfalls wird vom Kreis die Auflage gemacht, die Anpflanzung der Ausgleichsfläche eng mit dem Kreis abzustimmen. Dies ist erfolgt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 27.07.2020 bis einschließlich 28.08.2020 parallel stattgefunden. Anregungen von Bürger\*innen sind nicht eingegangen. Sowohl von der Stadtentwässerungsgesellschaft als auch vom Kreis Unna ist eine Stellungnahme bezüglich des Entwässerungsplanung eingegangen. Zudem sind von der Landwirtschaftskammer und von den Wasserwerken Westfalen Stellungnahmen zu Hinweisen eingegangen, die auf dem Entwurf des Bebauungsplans als redaktionelle Anpassung aufgebracht worden sind.

### Erneute Offenlage

Im weiteren Verlauf der Planungen hatten sich Änderungen am Bebauungsplan ergeben, die eine erneute Offenlage des Bebauungsplans mit seiner Begründung und den Gutachten erforderlich machten. Aufgrund einer angepassten Entwässerungsplanung ist die Fläche des Regenrückhaltebeckens um ca. 200m<sup>2</sup> erweitert worden. Daraus resultierte auch eine Angleichung der Ausgleichsfläche und dementsprechend eine Anpassung und Neuberechnung der Ökopunkte. Im Nordosten des Plangebiets wurde auf Wunsch eines Eigentümers die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen (Nr. 15.14 Anlage der Planzeichenverordnung) so versetzt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen der beiden Privateigentümern nun dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 zugeordnet werden. Dadurch wird in diesem Bereich zukünftig die planerische Möglichkeit zum Bau eines Einfamilienhauses festgesetzt.

In seiner Sitzung am 24.11.2020 hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen des Rates der Stadt Schwerte beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 192 „Im Westfelde“ mit seiner Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 14 Tagen erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sollte parallel durchgeführt werden. Die erneute Offenlage erfolgte in der Zeit vom 22.01.2021 bis zum 05.02.2021. Stellungnahmen konnten hierbei nur zu den geänderten Planinhalten (Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens, Änderung WA 2) abgegeben werden.

Während der Durchführung der Offenlage gingen keine privaten Anregungen oder Stellungnahmen ein. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftlich beteiligt. Diese hatten keine wesentlichen Anregungen oder Bedenken.

### **Prüfung möglicher planerischer Alternativen**

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen.

Für das Wohngebiet wurden vom Vorhabenträger verschiedene städtebauliche Erschließungsvarianten entwickelt, die jeweils Vor- und Nachteile aufweisen. Bei der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Erschließungsvariante soll die Erschließung des Plangebietes unmittelbar westlich des Siedlungsrandes durch einen Erschließungsstich von der südlich an das Plangebiet angrenzenden Dorfstraße aus in das Plangebiet erfolgen. Dies stellt die optimierte Ausbildung des Siedlungsrandes sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer und verkehrstechnischer Sicht dar. Eine denkbare Anbindung aus westlicher Richtung (etwas südlich der Bahnunterführung) würde sich aufgrund der örtlichen Ausgangssituation (Topographie, leichte Kurvigkeit der Straße in diesem Bereich) verkehrs- und bautechnisch wesentlich schwieriger und kostenintensiver gestalten. Zudem würde der zusammenhängende Freiraum in diesem Bereich zerschnitten. Damit ist diese Erschließungsvariante auszuschließen. Zudem sind für die Niederschlagswasserbeseitigung verschiedene Varianten betrachtet worden, wobei insbesondere unter dem Aspekt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme der geplanten Kompensationsfläche „Obstwiese“ als Vorzugsvariante ein zentrales Regenrückhaltebecken mit der Erschließung des Beckens direkt an der Grundstücksgrenze gewählt wurde.