

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 195** **„Wohnen am Winkelstück“**

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Die Stadt Schwerte verfolgt das Ziel, langfristig eine adäquate Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu gewährleisten. Das Entwicklungskonzept für das Plangebiet sieht vor, die Bebauung entlang der Straße Am Winkelstück nach Westen hin zu ergänzen, so dass insgesamt eine städtebauliche Arrondierung des westlichen Ortsrandes von Villigst durch fünf neue Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser entsteht.

Im Jahr 2013 wurde ein Gutachten zur Wohnungsmarktentwicklung in Schwerte durch ein beauftragtes Fachbüro erarbeitet. Dieses Gutachten beschreibt in Schwerte eine jährliche Spanne der zukünftigen Neubaunachfrage zwischen 50 und 90 Wohneinheiten bis zum Jahr 2029. In der Summe bestünde demnach eine zukünftige Neubaunachfrage von 750 bis 1.350 WE bis 2029. Die Regionalplanungsbehörde RVR sieht für Schwerte einen zukünftigen zusätzlichen Wohnungsbedarf von 27,5 WE p.a., insgesamt 440 WE bis 2030. Mit der geplanten Entwicklung des Wohngebiets „Wohnen am Winkelstück“ wird somit einer erkennbaren Nachfragesituation im Ortsteil Villigst „in kleinem Rahmen“ entsprochen.

Der vom Rat der Stadt Schwerte gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 195 „Wohnen am Winkelstück“ stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Planung dar. Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO mit den entsprechenden Baurechten und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 195 „Wohnen am Winkelstück“ wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Bewertung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans Nr. 195 keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Mit der Planumsetzung werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen sowie von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Vorbelastungen im Untersuchungsraum ergeben sich durch den Verkehr in der angrenzenden Straße. Eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft ist nicht gegeben. Die Naherholungsaspekte sind für das Plangebiet nicht relevant.

Der Zuschnitt des Bebauungsplangebiets lässt keine wesentlich anderen Planungsvarianten zu.

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme zur Innenentwicklung, da eine im Siedlungszusammenhang befindliche Gartenbrache bebaut wird. Dies entspricht der Bodenschutzklausel in ihren zentralen Forderungen.

Die Auswirkungen des Vorhabens betreffen das Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Verlust von Gartenbrache) sowie Boden (Versiegelung, Änderung Topographie bzw. Relief). Das Schutzgut Klima und Luft wird sich nicht wesentlich verschlechtern. Es ergeben sich geringe Auswirkungen auf das Landschafts- / Stadtbild.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Durch Dachbegrünungsmaßnahmen, die Erhaltung einiger wesentlichen Grünstrukturen (Hecken, Gebüsch, Bäume) und durch Pflanzfestsetzungen als Kompensationsmaßnahmen erfolgt eine Minderung des Eingriffs.

Durch die geplante Neubebauung gehen im Plangebiet (naturschutzrechtliche Eingriffsfläche) bisher unversiegelte Bereiche (Gartenbrache) verloren. Die Planung stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Plangebiet entsteht auf Grund der erstellten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein Kompensationsdefizit von 1.198 Wertpunkten. Die Kompensation der Biotopwertdifferenz wird in Teilen auf dem angrenzenden Flurstück 434 durch Maßnahmen umgesetzt (424 Biotopwertpunkte) und als Rest über das Öko-Konto der Stadt Schwerte abgedeckt (774 Biotopwertpunkte).

Es werden keine Verbotstatbestände des §44 BNatSchG erfüllt, eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens Öffentlichkeit Anregungen und Hinweise vorgetragen, die wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Teilnehmer\*innen der Bürgerversammlung am 03.07.2018: Allgemein wurde die Auffassung vertreten, dass zwischen dem Parkplatz am Elsebad und dem neuen Baugebiet auch Tempo 30 (mehr Verkehrssicherheit – weniger Lärm) ausgeschildert werden sollte. Zudem wurde die Befürchtung geäußert, dass in der Straße „Am Winkelstück“ zukünftig unübersichtliche und damit gefährliche Situationen durch am Straßenrand parkende Autos entstehen könnten. Folgendermaßen wurde mit den Anregungen umgegangen: Verkehrsregelungen (Tempo-30 Zone) sind nicht Inhalt der Bauleitplanung. Die Planung bezieht sich auf die Errichtung von drei Einzelhäusern und einem Doppelhaus. Der Stellplatznachweis pro erstellter Wohneinheit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren; private Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Privatgrundstücken unterzubringen. Das Besucherparken der geplanten fünf Gebäude im öffentlichen Straßenraum wird nicht als unübersichtlicher oder gefährlicher als andersorts angesehen. Hier besteht kein besonderer Handlungsbedarf. Der Anregung wurde nicht gefolgt.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

- Kreis Unna, Schreiben vom 07.08.2017: Das Verfahren für die Behördenbeteiligung wurde erst nach dem 16. Mai 2017 eingeleitet, so dass die BauGB-Novelle 2017 uneingeschränkt zur Anwendung kommt. Insofern sind sowohl die Begründung als auch der Umweltbericht mit den erweiterten Vorgaben zum Monitoring im weiteren Verfahrensverlauf den neuen gesetzlichen Vorgaben anzupassen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes wurde angeregt, den Hinweis Nr. 5 „Bautechnische Verwertung von Ersatz-

baustoffen und Geländemodellierungen“ zu ändern. Folgendermaßen wurde mit den Anregungen umgegangen: Den Anregungen wurde gefolgt.

#### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde, wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Kreis Unna, Schreiben vom 24.07.2018: Der Umweltbericht ist inhaltlich konsequent an die Anlage 1 des BauGB anzupassen. Im Hinweis Nr. 5 „Erdarbeiten, Bodenbewegungen, Bodenaushub“ soll ein Satz gestrichen werden. In Bezug auf den Vollzug der externen Ausgleichsmaßnahmen soll in der Begründung auf vertragliche Vereinbarungen, zu erfolgende Grundstücksübertragungen und den realisierungszeitraum hingewiesen werden. Folgendermaßen wurde mit den Anregungen umgegangen: Den Anregungen wurde gefolgt.
- Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 16.07.2018: Saisonbedingt kann es im Plangebiet aufgrund angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Ernte- und Düngearbeiten zu Geruchs- und Lärmimmissionen kommen. Es wurde angeregt, in den Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen, dass diese Immissionen allgemein zulässig und hinzunehmen sind. Folgendermaßen wurde mit den Anregungen umgegangen: Dieser Sachverhalt ist in der Wohnlage „Am Winkelstück“ in Villigst allseits bekannt. Der Anregung wurde nicht gefolgt.
- Stadtentwässerung Schwerte GmbH, Schreiben vom 17.07.2018: Die Lage der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist, soll noch einmal abgestimmt werden. Folgendermaßen wurde mit den Anregungen umgegangen: Der Anregung wurde gefolgt; die Lage stellte sich allerdings nach erneuter Abstimmung als korrekt heraus und wurde beibehalten.

#### **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

#### **Änderung des Planverfahrens vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnen am Winkelstück“ auf Bebauungsplan Nr. 195 „Wohnen am Winkelstück“**

Während der Aufsetzung der Durchführungsverträge ergaben sich aufgrund der Beteiligung mehrerer Grundstückseigentümer am Planverfahren rechtliche Bedenken bezüglich der Eindeutigkeit der Vertragspartner. Das Planverfahren wurde deshalb von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen Angebotsbebauungsplan umgestellt. Es wurde eine erneute öffentliche Auslegung mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

#### **Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen wurden:

NABU, Schreiben vom 06.02.2019: Es wurden Bedenken hinsichtlich der geplanten Entwässerung der Grundstücksflächen erhoben. Diese bezogen sich auf die Einleitungsmengen in den öffentlichen Kanal und auf die bei der Entwässerung zu berücksichtigenden Grundstücksflächen. Die Einplanung eines Regenrückhaltebeckens wurde gefordert. Weiterhin wurde die Beteiligung des Landschaftsbeirats am Planverfahren gefordert. Schließlich wurde angeregt, für die Durchführung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen eine Frist zu setzen. Folgendermaßen wurde mit den Anregungen umgegangen: Den Bedenken bezüglich der Entwässerung wurde nicht gefolgt. Die Planung wurde hinlänglich mit den Stadtwerken abgestimmt. Die Anregung bezüglich der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde zur Kenntnis genommen. Entsprechende Regelungen sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags, der zwischen der Stadt und dem Investor abgeschlossen wurde. Änderungen am Bebauungsplan ergaben sich dadurch nicht.

### **Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

### **Begründung der gewählten Planungsalternative**

Das Plangebiet ist über die Straße Am Winkelstück an die Letmather Straße (B 236) und Ergste angebunden. Von dort besteht Anschluss an die Schwerter Innenstadt in Fahrtrichtung Norden und an Letmathe in Fahrtrichtung Süden. In nordöstliche Richtung ist das Ortszentrum Villigst in ca. 1 km erreichbar. Für ein Wohngebiet wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen befinden sich in Villigst (Kindergarten und Grundschule) und in Ergste (Einkaufsmöglichkeiten). Das Gebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Der Bahnhof Ergste liegt weiter westlich an der Straße Am Winkelstück und ist fußläufig in ca. 800 m zu erreichen. Die umliegende Siedlungsstruktur ist von Wohnbebauung geprägt. Damit eignet sich das Plangebiet für eine wohnbauliche Ergänzung. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden ehemals als Gärten genutzt und liegen seit längerem brach. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Landschaftsplan Nr. 6 „Schwerte“ hingegen stellt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets L 13 „Börstinger Berg“ mit dem Ziel „Erhaltung“ dar. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 195 „Wohnen am Winkelstück“ wurde dieser Widerspruch aufgelöst und die Darstellungen des Landschaftsplans in diesem Bereich außer Kraft gesetzt. Die Bebauung des Plangebiets stellt eindeutig eine Arrondierung des Villigster Siedlungsbereichs dar.

Aufgrund der Vorgaben durch das Relief, der vorhandenen Bebauung und Grünstrukturen sowie der vorgegebenen Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ergeben sich auf der Fläche keine alternativen Bebauungskonzepte.

Dortmund, 02.07.2019

Planquadrat Dortmund