

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB im Bereich Wandhofen Holzstraße für das Flurstück 381/ Wandhofen Flur 1

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung und Struktur	Seite 2
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 2
3. Gegenwärtige Rechtslage	Seite 2
4. Erfordernis der Planaufstellung	Seite 2
5. Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 3
5.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 3
5.2 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	Seite 3
5.3 Grün- und Freiflächen	Seite 4
5.4 Immissionsschutz	Seite 4
5.5 Altlasten	Seite 4
5.6 Entwässerung	Seite 5
5.7 Versorgung	Seite 5
5.8. Umweltauswirkungen	Seite 5
6. Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen	Seite 5
7. Kosten	Seite 5

1. Lage im Stadtgebiet , heutige Nutzung und Struktur

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wandhofen der Stadt Schwerte nahe der Feuerwehr. Im Norden grenzt der geschützte Landschaftsbestandteil 10 des Landschaftsplans an.

Es wird begrenzt im Osten durch ein ländliches Anwesen mit Reitbetrieb, im Süden durch die auf dem ehemaligen Schulgelände entstandene neue Wohnbebauung, im Westen durch die bereits länger existierenden Wohngebäude an der Holzstraße. Die parzellenscharfe Abgrenzung ist im Satzungsplan ersichtlich.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für dieses Grundstück gemischte Bauflächen dar.

3. Gegenwärtige Rechtslage

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich derzeit nach § 35 BauGB.

Der Geltungsbereich des Satzungsplanes liegt im räumlichen Geltungsbereich der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung der Wasserschutzgebiete für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Westfalen. Betroffen ist die Schutzzone III A.

4. Erfordernis der Planaufstellung

Im Ortsteil Wandhofen wurden in jüngster Zeit mehrere Wohneinheiten im Bereich der ehemaligen Schule auf einer städtischen Fläche entwickelt. Von den dort vorhandenen 4 Grundstücksflächen wurden bereits drei vermarktet. Eine Baustraße ist bereits fertig gestellt.

Das Baugebiet liegt im historisch gewachsenen Ortskern des Stadtteils Wandhofen und ist über eine Privatstraße erschlossen. Die Bebauungsmöglichkeiten richten sich hier nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das heißt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind solche Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Vorgesehen ist es nun ein nahe gelegenes 1.358 m² großes Grundstück im Außenbereich - Wandhofen Flur 1 / Flurstück 381 - in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wandhofen einzubeziehen. Die Fläche grenzt unmittelbar nördlich an die neue Bebauung an und soll ebenfalls über die vorhandene Privatstraße erschlossen werden. Die Erschließung des Grundstücks wird über Baulasten gesichert.

Die Aufstellung der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB stellt das planungsrechtliche Instrument für die Entwicklung dieses Bereiches dar.

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter bestehen. Diese Voraussetzung ist gegeben, da zum einen lediglich Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen im Geltungsbereich der Satzung zulässig sind. Zum anderen handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, die keine Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes hat.

5. Inhalt der Satzung

5.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungen im Geltungsbereich erhalten durch die geplanten Festsetzungen bestandsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten. Dabei soll sowohl das Nutzungsgefüge als auch die Maßstäblichkeit der Gebäude bestätigt werden.

Die Planung verfolgt das Ziel der erhaltenden und behutsamen Stadterneuerung. Eingriffe in die vorhandene Struktur durch die Überplanung sollen ausschließlich der Vervollständigung des Ortsteils dienen.

Die Geschossigkeit wird auf max. II festgesetzt. Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ mit maximal 0,8 festgesetzt. Hierdurch wird der Randlage des Grundstücks, der vorhandenen lockeren Umgebungsbebauung und dem unmittelbar angrenzenden, geschützten Landschaftsbestandteil ausreichend Rechnung getragen. Eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ist dabei berücksichtigt.

Die festgesetzten Baugrenzen im südlichen Teil des Grundstücks ermöglichen eine ähnliche Bebauung entsprechend der südlich angrenzenden neuen Wohnbebauung. Zudem wird so auch eine Abstufung zum unmittelbar nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gewährleistet. Es handelt sich hier um einen geschützten Landschaftsbestandteil (Grünlandbereich mit Kleingewässer, Heckenfragmenten sowie Obstwiese und einigen Einzelbäumen nördlich Wandhofener Straße).

5.2 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Privatstraße und ist durch entsprechende Baulasten gesichert.

Für die neu hinzutretende Bebauung sind die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze grundsätzlich auf eigenem Grundstück nachzuweisen.

Buslinien mit Haltestellen verlaufen auf der Hagener Straße. Somit ist eine weniger befriedigende fußläufige Anbindung des Quartiers an den ÖPNV gegeben. Verbesserungen der Linienführung sind hier wünschenswert.

5.3 Grün- und Freiflächen

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB ist grundsätzlich eine abschließende Bewertung und Regelung des Eingriffs in Natur und Landschaft im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung erforderlich. Gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Gem. § 9 Abs. 1a können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Bei der in der Satzung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche handelt es sich um eine Freifläche die heute nach § 35 BauGB zu beurteilen wäre. Ein Ausgleich gem. § 1 a BauGB ist daher erforderlich.

Wegen der Grundstücksgröße und der im südlichen Abschnitt festgesetzten Baugrenzen besteht die Möglichkeit, den vorzunehmenden Ausgleich zum Teil in der erforderlichen ökologischen Wertigkeit auf dem Grundstück durchzuführen (s.a. Eingriffsbilanzierung/Anlage). Vorgesehen und festgesetzt wird hier eine Bepflanzung mit heimischen Hecken, Büschen und Feldgehölzen als Abgrenzung und Übergang zum angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil. Diese ca. 3,6 ha große Fläche bietet eine hohe ökologische Vielfalt aufgrund ihrer verschiedenartigen Zusammensetzung. Die Gehölzbiotope wie Weidensäume und Hecken dienen als Flucht- und Überlebensraum für Tierarten der angrenzenden Nutzflächen, als Ausbreitungs- und Wanderungslinie für spezifische Arten. Die Obstwiesen bieten mit ihren hochstämmigen Bäumen vor allem gefährdeten Brutvögeln, Käfern, Faltern und Kleinsäugetern einen Teillebens- bis ganzjährigen Lebensraum. Der Grünlandbereich mit seiner teilweise extensiven Nutzung kann vor allem in unbeweideten Phasen periodisch Ausweichraum, Rast- und Brutplätze vor allem für die an Feldfluren gebundenen Tierarten bieten. Der Zusammenhang von Vegetationsvielfalt in Verbindung mit Grünflächen und einem Quelltümpel in unmittelbarer Nachbarschaft zum besiedelten Bereich stellt einen selten gewordenen naturnahen Lebensraum auch mit kulturhistorischer Bedeutung dar. Innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteil befindet sich auch das Bodendenkmal „Wassergräfte der ehemaligen Wasserburg Wandhofen“. Der Bereich ist damit von großer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes speziell im Umfeld von Siedlungsraum und offener Landschaft.

Das bilanzierte restliche Defizit soll anstelle einer sonstigen externen Maßnahme von einem für solche Fälle eingerichteten „Ökopunktekonto“ beim Kreis Unna abgezogen werden. Zur Zeit sind für bereits durchgeführte Maßnahmen ein Gesamtguthaben von 12.280 Biotopwertpunkten dort anerkannt.

5.4 Immissionsschutz

Im Planbereich sind gewerbliche Immissionen welche die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen stören oder beeinträchtigen könnten, hier insbesondere das Wohnen, nicht vorhanden. Die vorherrschende Situation entspricht der zulässigen Belastung eines Mischgebietes.

5.5 Altlasten

Altstandorte bzw. Altablagerungen sind auf Grund derzeitiger und früherer Nutzungen im Plangebiet nicht bekannt.

5.6 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage. Die Versickerung von Regenwasser ist auf Grund der moderaten Grundstücksausnutzung und der damit verbundenen großen Versickerungsflächen gut möglich. Die Einzelfallprüfung hierzu erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.7 Versorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Telefon kann über die vorhandene technische Infrastruktur erfolgen.

5.8. Umweltauswirkungen

Als Beurteilungsmassstab ist im Falle der hier vorliegenden Planaufstellung davon auszugehen, dass auf der bisher unversiegelten Fläche neue Gebäude errichtet werden.

Durch die ermöglichten Bautätigkeiten wird das Schutzgut Boden in geringem Maße beeinträchtigt, da weitere Flächen versiegelt werden. Auch kann teilweise vorhandene Vegetation betroffen sein. Beides wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.

Angesichts der geringfügigen Effekte für die Umwelt, die aus der Aufstellung resultieren, sind weitere Maßnahmen über die angeführten Ausgleichsmaßnahmen hinaus nicht angezeigt.

6. Bodenordnung und vorbereitende Maßnahmen

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes sind Maßnahmen der Bodenordnung nach BauGB nicht erforderlich.

7. Kosten

Kosten für die Realisierung der Satzung fallen nicht an.

Schwerte, im März 2007
In Vertretung

Kluge

Eingriffsbilanzierung

zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt - korrek-tur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
1	3.1	Intensivgrünland	1.358	0,4		0,4	543
2						0	0
3						0	0
Gesamtfläc- henwert A:							543 (Summe Sp 8)

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zu-stand gem. Festset-zungen des B.-Planes)	Code	Biotoptyp	Fläche	Grund-wert	Gesamt - korrek-tur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
			qm				
1	1.1	versiegelte Fläche	567	0		0	0
2	2.1	Ziergarten	678	0,3		0	203
3	8.1	Hecken,Büsche,Feldgehölze	113	0,7		1	79
Gesamtfläc- henwert B:							283 (Summe Sp 8)

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-261
--	-------------