

VORHABEN + ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 - OSTPREUSSENWEG 58239 SCHWERTE

Träger: **GWG - WOHNUNGSBAU - u. VERWALTUNGS - G M B H.**
Rathausstraße 24a, 58239 Schwerte, Telefon : 02304 / 24032-0, Telefax : 12953

B E G R Ü N D U N G

§ 9 Abs. 8 BauGB

01. LAGE IM STADTGEBIET, NUTZUNG UND STRUKTUR

Der Planbereich liegt am nördlichen Rand der Stadtmitte und wird begrenzt durch :

im Norden : durch das Flurstück Nr. : **189**

im Westen : durch die Flurstücke Nr. : **61, 62, 740 u. 741**

im Osten : durch den **Alten Dortmunder Weg**

Im Süden : durch den **Ostpreußenweg** und die Flurstücke Nr. : **650 u. 668**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes enthält aus der **Gemarkung Schwerte, Flur : 12**, die Flurstücke Nr. : **194, 629, 630 u. 663**

Die parzellenscharfe Abgrenzung ist aus dem zeichnerischen Teil A des Vorhaben- und Erschließungsplans ersichtlich. Das Plangebiet wird heute zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft genutzt, im übrigen ist es Brachland.

Die zur Deckung des täglichen Bedarfs erforderlichen Einrichtungen (Läden usw.) sowie Grund-, Haupt-, Realschule und Gymnasien sind fußläufig erreichbar.

Haltestellen des "ÖPNV" befinden sich am "Alter-Dortmunder-Weg", in der Bergischen Straße und an der Hörder Straße.

02. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Das BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993, in Kraft seit dem 01.05.1993, erlaubt der Gemeinde, durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben zu bestimmen, die nicht bereits nach den §§ 30,31 und 33-35 BauGB zulässig sind, wenn die Vorhaben ohne Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden können und der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und er sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder Teilweise verpflichtet. Die damit das BauGB

ergänzende Neuregelung hat die bis dahin nur in den neuen Bundesländern geltende Möglichkeit der Aufstellung eines "Vorhaben- und Erschließungsplans" auch auf die alten Bundesländer ausgedehnt. Der "Vorhaben- und Erschließungsplan" ist damit als selbständiges Planungsinstrument neben den Bebauungsplan getreten.

Das Planaufstellungsverfahren ist weitgehend an das Bebauungsplanverfahren angelehnt. Es ist für die Gemeinde vereinfacht dadurch, daß das Gesetz dem Vorhabenträger die vollständige Erarbeitung des Plans einschließlich der Erschließungsmaßnahme überträgt. Gemeindliche Angelegenheit ist sodann die Durchführung des Beteiligungs- und anschließenden Abwägungsverfahrens.

Die hier beabsichtigte Baumaßnahme erfordert nicht die planungsrechtliche Bewältigung komplexer Konfliktsituationen. Im Interesse kurzfristiger Planverwirklichung bietet sich daher der Einsatz des jetzt zur Verfügung stehenden Planungsinstrumentes und damit die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes an.

03. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 7 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz ist die Satzung aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt für den in Rede stehenden Bereich Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus ist die Trasse der sogenannten Nordtangente nachrichtlich übernommen.

Zur Verkehrsentwicklung hat der Rat der Stadt Schwerte 1985 den Grundsatzbeschluß zum Verzicht auf die B 236 n gefaßt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung. Darüber hinaus wurden Entwurfsplanungen zur Realisierung einer neuen Anbindung des Gewerbegebietes Binnerheide erstellt. Die Planung sieht eine Trasse unmittelbar südlich der A 1 als 7. und 8. Fahrspur vor.

Die ursprüngliche Planung der Nordtangente ist aufzugeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes westlich der Hörder Straße ist bereits erfolgt (13. Änderung), der östliche Bereich wird z.Zt. im Rahmen der 14. Änderung geändert.

Aufgrund des vorgenannten bauleitplanerischen Handelns der Stadt Schwerte ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Ostpreußenweg aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

04. PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG

Ein Teil des Grundstücks liegt im Geltungsbereich der Abrundungssatzung Nr.: 3 vom : 06.03.1985 . Der übrige Teil des Grundstücks ist nach § 35 des BauGB zu beurteilen.

Die Abrundungssatzung wird aufgehoben. Das Grundstück ist damit planungsrechtlich insgesamt nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Ohne Planaufstellung kann das Vorhaben nicht zugelassen werden.

05. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Im Gebiet der Stadt Schwerte besteht nach wie vor Bedarf an Wohnraum. Dabei ist die zur Zeit vorhandene Situation u.a. dadurch gekennzeichnet, daß die vorhandenen Sozialwohnungen nahezu vollständig belegt sind, die Nachfrage nach Sozialwohnungen aber nach wie vor ganz erheblich ist und weiter steigt. Andererseits haben die zur Zeit öffentlich geförderte Wohnungen belegenden Mieter kaum Möglichkeiten, diese frei zu machen. Die hier babsichtigte Baumaßnahme kann eine "Umschichtung" ermöglichen. Die Verwirklichung der Maßnahme entspricht daher einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dient deren Sicherung. Unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur stellt die Maßnahme eine Abrundung der Bebauung dar.

06. INHALT DES VORHABEN- UND ERSSCHLIESSUNGSPLANES

a) Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung

Ziel der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ist die landschaftsbezogene Einbindung der Neubebauung und Erschließungsanlagen. Dabei wurden insbesondere die städtebaulichen Strukturen der umgebenden Bebauung sowie ökologische und topographische Aspekte und Gegebenheiten berücksichtigt.

Das Gebiet südlich des Ostpreußenweges ist geprägt durch zweigeschossige Reihenhäuser und im Bereich östlich des Alten Dortmunder Weges durch eingeschossige, freistehende Wohngebäude mit Satteldächern und einer Dachneigung bis zu 55°

Der südliche Bereich, Schlesierweg mit seinen Stichstraßen und der Pommernweg ist mit ein- und zweigeschossigen Eigenheimen und Mietwohnungsbauten mit 30 - 45° geneigten Sattelächern, sowie Flachdächern bebaut.

Für das Plangebiet soll Reines Wohngebiet - **WR**-Gebiet festgesetzt werden. Hierdurch soll ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden

Die Geschossigkeit wird auf maximal **2** Vollgeschosse begrenzt. Die Grundflächenzahl ist mit **0,4** und die Geschoßflächenzahl mit **0,8** festgesetzt.

Als Dachform ist ein Satteldach mit 45° Neigung vorgesehen, die Firsthöhe entspricht der Firsthöhe der Reihenhäuser südlich des Ostpreußenweges, überragt diese aber, bedingt durch die Topographie, um ca. 2,00 m.

Die Häuser werden mit energiesparender Brennwerttechnik beheizt. Die Wärmedämmung entspricht mindestens dem Standard der neuen Wärmeschutzverordnung, gültig ab 01.01.1995. Der Standard eines Niedrigenergiehauses wird angestrebt.

Da sowohl aus ökologischen (Absenkung des Grundwasserspiegels, Entsorgung des Bodenaushubes) als auch aus ökonomischen Gründen auf eine Unterkellerung der Gebäude weitgehend verzichtet werden soll, sind an den Seiten der Gebäude, innerhalb des seitlichen Grenzabstandes, hinter den Garagen zur Unterbringung von Abstellräumen eingeschossig überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

b) **verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Ostpreußenweg. Die innere Erschließung ist entsprechend ihrer Nutzung durch Wohnwege mit 3,00 m Breite vorgesehen. Östlich dieser Wege ist ein 2,00 m breiter Pflanzstreifen als Dauergrünfläche mit Baum- und Buschwerkbepflanzung vorgesehen.

c) **Grün- und Freiflächen**

Das Planungsgebiet wird bisher als Ackerlandfläche genutzt, sie ist als Biotopschutz gering zu bewerten. Vegetationselemente beschränken sich auf kleine Teilbereiche am Ostpreußenweg.

Durch die geplante Wohnbebauung werden **44 %** der Flächen des Plangebietes versiegelt. Vorhandene ökologische Strukturen werden soweit als möglich gesichert. Durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird die derzeitige ökologische Wertigkeit kompensiert. (siehe Landschaftspflegerischen Begleitplan)

d) **Immissionsschutz**

Gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange zu berücksichtigen, die zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse notwendig sind. Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden folgende zulässigen Höchstwerte zugrunde gelegt:

Reines Wohngebiet WR: tagsüber **50 dB (A)**
nachts **40 dB (A)**

Als Lärmquelle für den Planbereich ist die ca. 500 m entfernt gelegene BAB A1 und die 400 m entfernt gelegene Bundesbahnstrecke und der Alte Dortmunder Weg maßgebend.

Entsprechend den Meßergebnissen der Geräuschimmissions-Untersuchung vom 09.08.1994 werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005, Beiblatt 1 für Reines Wohngebiet WR an der geplanten Wohnbebauung im Tageszeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich Überschreitungen von 1-2 dB(A).

Zur Verminderung der Geräuschübertragung werden sekundäre Schallschutzmaßnahmen für die Hausfassaden vorgeschlagen.

Für die Außenwände der geplanten Häuser wird von einem bewerteten Schalldämmmaß nach DIN 52 210 von : **R'_w = 45 dB** ausgegangen.

Für die Dachkonstruktion muß die gleiche Anforderung wie für die Außenwände sichergestellt werden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Fenster und Zusatzeinrichtungen (Rollläden etc.) ist durch ein Prüfungszeugnis nachzuweisen. Für die Fenster von Schlafräumen, für die Schalldämm-Maße von : **R'_w = 32 dB** gefordert werden, ist der Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für die gesamte Außenfläche wird von einem bewerteten Schalldämm-Maß von **R'_{w, res} = 34 dB** ausgegangen. Die Anhaltswerte für Innenschallpegel der Wohnungen werden gemäß Richtlinie VDI 2719 nicht überschritten.

(siehe beiliegende Geräuschimmissions-Untersuchung des INGENIEURBÜROS FÜR TECHNISCHE AKUSTIK UND BAUPHYSIK - Bauer + Schwetzke)

Vor dem Hintergrund des CO²-Minderungskonzeptes der Stadt Schwerte wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB festgesetzt, daß innerhalb des Geltungsbereiches des

Vorhaben- und Erschließungsplanes die Verwendung von flüssigen Brennstoffen allgemein unzulässig ist. Die Verwendung von festen Brennstoffen wird je Eigenheim auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen und dergleichen) mit höchstens 5 kw Nennleistung beschränkt.

Das Stadtgebiet Schwerte ist mit wenigen Ausnahmen in Wasserschutz-zonen eingeteilt. Vor diesem Hintergrund wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, daß die Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig ist.

e) Altlasten

Lt. Baugrunduntersuchung des GiD GRUNDBAUINSTITUTES IN DORTMUND vom 11.07.1994, sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden. Abgrabungen oder Anschüttungen haben bisher nicht stattgefunden.

f) Entwässerung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden. Die Flachdächer der Garagen werden als Pflanzwannen ausgebildet und extensiv begrünt. Die Pflasterung der Wohnwege erfolgt in wasserdurchlässiger Form.

Die anstehenden bindigen Böden werden durch die geplanten Versickerungsmaßnahmen nicht stärker belastet als bisher.

Das Schmutzwasser und Teile des Regenwassers werden über die innere Erschließung den vorhandenen Kanälen im Ostpreußenweg und Alten Dortmunder Weg zugeführt.

g) Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Telefon erfolgt über die vorhandene technische Infrastruktur.

07. BODENORDNUNG

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der zu bebauenden Flächen. Zur Realisierung des Planes sind bodenordnende Maßnahmen daher nicht notwendig.

58239 Schwerte, den 27.05.1994
Die Architekten:

DELLERT + HÜSER
Dipl.-Ing. Architekten



Der Vorhaben- und Erschließungsträger:

G'w & Schwerte G'mbH

