

**ERICH KÖSTER KG
SCHWERTE**

Begründung

zum

Vorhaben- und Erschließungsplan

“Brunsiepen“

Stadt Schwerte / Ortsteil Schwerter Heide

MÄRZ 1996

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
2 Anlaß, Zweck und Ziele der Planung	3
3 Erläuterungen zum Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes	5
3.1 Planungsrecht	5
- Art und Maß der baulichen Nutzung	
3.2 Baugestaltung	6
- Dachgestaltung	
- Fassadengestaltung	
3.3 Grünordnung	7
- Ökologische Grundsätze	
- Festlegungen im Plangebiet	
3.4 Erschließung	8
- Äußere Verkehrserschließung	
- Innere Verkehrserschließung	
- Versorgung mit technischer Infrastruktur	
- Gestaltung der Entwässerung	
3.5 Immissionsschutz	10
- Schallschutzmaßnahmen	
3.6 Altlasten	10
4 Kosten	11

Anhang

12

1 Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Brunsiepen“ in Schwerte umfaßt die mit Flurstück 736, 475 tlw., 432, 63, 391, 518, 380, 651, 388 tlw., 65 tlw, 430, 72, 721, 81 tlw., 80 tlw., 749 tlw. und 78 tlw. bezeichneten Grundstücke in der Gemarkung Schwerte Flur 5.

Die Grundstücke des Plangebietes werden durch die Straße Brunsiepen erschlossen. Im Norden mündet die Straße Brunsiepen auf die Heidestraße, im Süden auf die Ostberger Straße.

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand der Stadt Schwerte des Ortsteils Schwerter Heide, unmittelbar nördlich der BAB A1. Dieser Standort liegt im Einflußbereich des Kreises Unna und des Oberzentrums der Stadt Dortmund.

Die derzeitige Nutzung erstreckt sich im westlichen Bereich überwiegend auf ackerbaulich genutzte Flächen. Im östlichen Bereich werden die Flächen als Gartenflächen mit größerem Baumbestand der Gebäude des Kornweges genutzt.

2 Anlaß, Zweck und Ziele der Planung

Aufgrund des Verfahrens 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwerte im Bereich Brunsiepen mit der neuen Nutzung Wohnbaufläche, hat sich das Unternehmen Erich Köster KG, Bergische Straße 33 - 35, 58239 Schwerte zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 7 BauGB MaßnahmenG) entschlossen und diese aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes gewährleistet werden.

In der Stadt Schwerte zeichnet sich aufgrund des stetig steigenden Wunsches nach Eigentumsbildung und der sich zunehmend ändernden Haushaltstrukturen ein

Ausweisungsdruck auf neue Wohngebiete ab. Um dieser Nachfrage zu entsprechen soll in Brunsiepen ein reines Wohngebiet entstehen.

Obwohl es sich hier um einen Standort handelt, bei dem mit Belastungen durch Lärm (Nähe zur BAB A1) gerechnet werden muß, können im Rahmen einer Vorhaben- und Erschließungsplanung diese Belastungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Zu diesem Zweck sind Fachgutachten mit entsprechendem Maßnahmenkatalog erstellt worden (siehe Lärm-, Bodengrundgutachten und Grünordnungsplan).

Die Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes können folgendermaßen beschrieben werden:

- die Bildung eines neuen Ortsrandes in Form einer Straßenrandbebauung
- Stärkung der Stadt Schwerte durch entsprechend neu geschaffene Wohnraum
- Auslastung der vorhandene Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet
- eine ansprechende architektonische Gestaltung der Wohnhäuser
- behutsame Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das vorhandenen Landschaftsbild
- eine Durchgrünung des Plangebietes
- die Schaffung neuer wertvoller und ökologisch bedeutsamer Freiflächen (ca. 11.500 m²)

3 Erläuterungen zum Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Auf einer Plangebietsfläche von ca. 2,3 ha sollen 45 Wohneinheiten entstehen.

Folgende städtebauliche Leitideen liegen der Planung zugrunde:

- Orientierung an der bestehenden Bebauung
- eine deutliche Abgrenzung zum schützenswerten Landschaftsraum durch eine geschlossene, riegelartige Straßenrandbebauung.
- eine „qualifizierte Dichte“ (geringer Gesamtflächenverbrauch und geringe überbaute Fläche => flächensparende Bauweise)
- eine kostensparende Bauweise

Die vorhandene Siedlungsstruktur des benachbarten Umfeldes des Brunsiepen ist gekennzeichnet durch städtebauliche Merkmale wie Straßenrandbebauung, Zweigeschossigkeit, Wohngebäude mit Satteldächern, verschiedentlich mit Dachgauben, Vorgärten z.T. mit Hecken sowie Garagengebäude im seitlichen Bauwich.

Um dem vorgefundenen städtebaulichen Charakter Rechnung zu tragen soll die neue Wohnsiedlung Brunsiepen die typischen Merkmale aufweisen.

Durch die Ausgestaltung einer riegelartigen Straßenrandbebauung sollen ein deutlicher Ortsrand und eine Abgrenzung zum schützenswerten Landschaftsraum ausgebildet werden.

Durch den Zuschnitt kleiner Grundstücke und die Integration von Garagen in das Wohngebäude (besonders im westlichen Plangebiet) soll die flächen- und kostensparende Bauweise umgesetzt werden.

Aufgrund der städtebaulichen Leitideen für die Wohnsiedlung Brundsiepen sind folgende Maßnahmen und Festsetzungen zu treffen.

3.1 Planungsrecht

Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die umgebende Nutzung soll das Plangebiet Brundsiepen als ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Dort sollen überwiegend freistehende

Wohngebäude, Doppelhäuser und Reihenhäuser entstehen. Die geplante Bebauung gliedert sich in zwei Bereiche:

Bereich 1: östlich der Straße Brunsiepen

Für diesen Bereich gilt: zweigeschossige Bebauung, GRZ 0,3 / GFZ 0,6 / offene Bauweise, lediglich im südlichen Bereich sollen innerhalb der überbaubaren Flächen Einzel.- maximal Doppelhäuser entstehen.

Da in diesem Bereich die Straßenrandbebauung durch zwei Stichstraßen aufgelockert wird und das Plangebiet eine Aufweitung erfährt, soll hier durch die Festsetzung von Einzel.- und Doppelhäusern eine niedrige Bebauungsdichte erzeugt werden.

Bereich 2: westlich der Straße Brunsiepen

Im Bereich 2 soll eine höhere Dichte erreicht werden, damit ein riegelartiger Charakter entsteht. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier erhöht auf eine GRZ 0,4 und eine GFZ 0,8.

Die Baugrenzen für den Bereich 1 und 2 sind so festgelegt, daß die Orientierung der Gebäude überwiegend nach Süden bzw. Süd / Westen erfolgen kann.

3.2 Baugestaltung

Dachgestaltung

In dem Plangebiet wird das Satteldach mit einer Neigung von 38° bis 45° als Dachform gewählt. Trotz der einheitlichen Dachform wird eine aufgelockerte Dachlandschaft in Form von Dachgauben gewährleistet sowie sie in der Umgebungsbebauung zu finden ist. Die Breite der Gauben soll lediglich begrenzt werden.

Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Fassade soll ein einheitlicher Charakter (insbesondere hausgruppenweise) zum Ausdruck kommen. Dieses schlägt sich nieder in den Festsetzungen der Farben, Materialien, Bauelementen wie Fenster / Türen und Vordächer etc..

3.3 Grünordnung

Ökologische Grundsätze

Der vorliegende Grünordnungsplan vom März 1996 des Büros Landschaft und Siedlung GBR, Blitzkuhlenstraße 121, 45659 Recklinghausen ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Brunsiepen“.

Die Ziele der Grünordnungskonzeption konzentrieren sich auf:

- a) die Eingriffsminimierung im Bereich Gehölzbestand, Grundwasser, Mikroklima und
- b) Gestaltungsmaßnahmen im Bereich Verkehrsflächen, Hausgärten und Kompensationsflächen, die gleichzeitig der Neugestaltung des Ortsrandes dienen.

Festlegungen im Plangebiet

Folgende Regelungen werden festgelegt:

Bestehende Laubhecken und -bäume im Plangebiet werden unter besonderem Schutz während der Bauzeit gestellt. Private Grundstücksgrenzen an Verkehrswegen und zu Agrabereichen sind mit Hecken aus Laubgehölzen zu begrünen.

Pro begonnener 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Garagen- und Carportdächer sind zu begrünen. Entlang der Straßenrandbebauung ist die Mischverkehrsfläche mit Bäumen im Randbereich zu bepflanzen.

Im Bereich der Kompensationsflächen ist eine Fläche für den Ausgleich der Eingriffsintensität notwendig. Hierzu wird eine Muldenversickerungsfläche im Süd / Westen des Plangebietes angelegt.

Auf den übrigen Ausgleichsflächen sind Anpflanzungen von Baum- und Straucharten vorzunehmen.

3.4 Erschließung

Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die Ostberger Straße (IB-K 10), die eine direkte Verbindung vom Brunsiepengebiet zur Schwerter Innenstadt darstellt. Der bestehende Brunsiepenweg ist derzeit über einen ca. 4 m breiten Weg an die Ostberger Straße angebunden. Diese Anbindung soll gewährleisten, daß durch den frühzeitigen Abfluß des PKW-Verkehrs mit dem Ziel: Wohngebiet Brunsiepen => Innenstadt und umgekehrt die Gesamtverkehre im Gebiet „Schwerter Heide“ so gering wie möglich gehalten werden.

Zum anderen soll eine neue Anbindung des Brunsiepenweges an die Heidestraße geschaffen werden, um die vorhandene Anbindung Ostberger Straße mit dem Verkehrsaufkommen aus 45 neu geschaffenen Wohneinheiten nicht zu stark zu belasten.

Diese beidseitige Anbindung soll ermöglichen, die erhöhte Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr für das bestehende Umfeld auf ein erträgliches Maß zu reduzieren.

Für den ÖPNV bestehen ebenfalls an beiden Anbindungspunkten Haltestellen der MVG in Richtung Schwerter Innenstadt. Die Wohnsiedlung Brunsiepen ist somit an den ÖPNV gut angebunden.

Innere Verkehrserschließung

Die Planstraße im „Brunsiepen“ übernimmt die Erschließung des Plangebietes. Sie verläuft parallel zum Korweg in nord-südlicher Richtung und hat die Funktion einer Wohnsammelstraße. Sie ist als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 4,75 m ausgebaut. Diese Form der Erschließung wurde gewählt, weil notwendige Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert und Erschließungskosten eingespart werden können.

Im Verlauf der Straße sind jedoch Flächenaufweitungen für öffentliche Parkplätze und großzügige Bepflanzungsflächen vorgesehen, mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung, der Durchgrünung und der Steigerung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Die Einsparung an Fläche und Kosten soll der Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Begrünung zugute kommen. Aus diesem Grunde soll die gesamte Erschließungsstraße in Betonsteinpflaster ausgeführt werden und durch unterschiedlich farbige Aufpflasterungen den Straßenraum gliedern.

Es ist eine große Anzahl von Straßenbäumen vorgesehen, die in 4 - 8 m² großen Baumscheiben mit niedrigen Stauden unterpflanzt werden und den Straßenraum gliedern sollen.

Im südlichen Plangebiet zweigen zwei kurze befahrbare private Wohnwege ab, die in einer Breite von 3 m in gleicher Qualität ausgeführt werden sollen wie die öffentliche Sammelstraße.

Versorgung mit technischer Infrastruktur

Die Leitungen zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekom sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden. Die gesamte Versorgung wird über die Heidestraße sichergestellt.

Gestaltung der Entwässerung

Das Bodengrundgutachten vom 30.10.95 des Ingenieurgeologischen Laboratorium GmbH, IGL, Droste-Hülshoff-Straße 60a, 58708 Menden ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Brunsiepen“.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem, um das gesamte Oberflächenwasser der versiegelten Flächen zu sammeln und anschließend über eine Muldenversickerung dem Grundwasser zuzuführen.

Schmutzwasser:

Die anfallenden Schmutzwasser werden über die, in der Erschließungsstraße Brunsiepen liegenden Leitungen in einen Pumpschacht über eine bestehende Pumpenanlage und bestehende Druckanlage zum vorhandenen Abwasserkanal des Kornweges geleitet. Von hieraus soll das Abwasser zur Kläranlage weitergeleitet werden.

Niederschlagswasser:

Die Niederschlagswasser sollen 1. innerhalb der jeweiligen Grundstücksflächen dezentral und 2. zentral in einer dafür eingerichteten Muldenversickerungsanlage versickern. Diese Anlage integriert sich räumlich in die vorgesehene Ausgleichsfläche (vgl. IGL / Menden Bodengrundgutachten v. 30.10.95).

3.5 Immissionsschutz

Der gutachterliche Bericht zum Straßenverkehrslärm auf Grundlage der Planungsunterlagen und Geräuschemissions-Berechnung des Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Schwetzke und Partner, Grenzweg 41, 44267 Dortmund vom 25.10.95 mit Nachtrag vom 18.01.96 ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Brunsiepen“.

Schallschutzmaßnahmen

Die Geräuschemissions-Orientierungswerte nach DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ werden an den geplanten Wohnhäusern in weiten Bereichen überschritten. Zur Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel nach Richtlinie VDI 2719 sind sekundäre Schallschutz-Maßnahmen an den Fenstern von Aufenthalts- und Schlafräumen festgesetzt (vgl. gutachterlicher Bericht zum Straßenverkehrslärm auf Grundlage der Planungsunterlagen und Geräuschemissions-Berechnung des Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik, Schwetzke und Partner v. 25.10.95). In der gesamten Siedlung wird empfohlen Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 einzubauen. Es sind Gebäude im südlichen Plangebiet gekennzeichnet (siehe Anlage 3 des Lärmgutachtens), die den Einbau von Fenstern der SSK 3 benötigen.

3.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegt kein Hinweis auf Altlasten vor. Aufgrund des IGL / Menden Bodengutachten vom 30.10.95 ist die Gesamtfläche des Plangebietes nicht schadstoffbelastet und kann somit von gutachterlicher Seite jeglicher Nutzung zugeführt werden.

4 Kosten

Die für die Bebauung erforderliche Erschließung im Plangebiet soll über einen Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsträger und der Stadt Schwerte gesichert werden.

Die Kosten übernimmt der Vorhaben- und Erschließungsträger.

Nach Abschluß der Baumaßnahmen, gegebenenfalls auch nach Fertigstellung von Teilabschnitten, werden die Erschließungsanlagen der Stadt Schwerte kosten- und lastenfrei übertragen.