

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 5 "STRANGSTRASSE"

## BEGRÜNDUNG

gem. § 9, Abs. 8, BauGB

### 01. LAGE IM STADTGEBIET, NUTZUNG UND STRUKTUR

Der Planbereich liegt im Süden Schwertes im Ortsteil Wandhofen und wird begrenzt durch:

im Norden: durch die Flurstücke Nr. 720, 728, 729 teilweise  
im Westen: durch die Flurstücke Nr. 876, 298 teilweise  
im Süden: durch das Flurstück Nr. 951  
im Osten: durch die Strangstr. und Teile der Flurstücke 877 und 376

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes enthält aus der Gemarkung Schwerte, Flur 2, die Flurstück Nr. 877 u. 376 teilweise.

Die parzellenscharfe Abgrenzung ist aus dem zeichnerischen Teil A des Vorhaben- und Erschließungsplans ersichtlich. Das Plangebiet wird heute im südlichen Bereich als landwirtschaftl. Weidefläche genutzt. Im nördlichen Bereich weist das Gebiet standortgerechten z. Teil alten Baumbestand auf. In einer nordöstlichen Teilfläche sind auch Nadelhölzer anzutreffen.

Das Plangebiet ist östlich begrenzt durch die Strangstr. Sie wird geprägt durch zweigeschossige Reihenhäuser und 2-geschossige Mehrfamilienhäuser. Hier ist im Anschluß an das Plangebiet eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung als öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Wohnungen für größtenteils Familien mit Kindern geplant.

Im Bereich Nord-West, Kleine Strangstr., besteht die Bebauung aus 2 eingeschossigen, freistehende Wohngebäuden mit Satteldächern und einer Dachneigung bis zu 45 Grad. Anschließend folgen 2-geschoßige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschoß. Die nördl. Seite der Kleinen Strangstr. ist ebenfalls mit 2-geschoßigen Mehrfamilienhäusern bebaut.

Der südliche Bereich Hagener Str. und Strangstr. ist mit 1 u. 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern und Mietwohnungsbauten mit 30-45 Grad geneigten Satteldächern bebaut.

Die zur Deckung des täglichen Bedarfs erforderlichen Einrichtungen (Läden usw) sowie Grund-, Haupt-, Realschule und Gymnasien sind in Schwerte verfügbar. Die Fahrtzeit beträgt ca. 5-10 Min. Die nächstgelegenen Haltestellen des "ÖPNV" befinden sich in kurzer fußläufiger Entfernung, ca. 50 m, an der Hagener Str. .

**02. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

Die hier beabsichtigte Baumaßnahme von 8 Wohngebäuden als Hausgruppen erfordert nicht die planungsrechtliche Bewältigung komplexer Konfliktsituationen. Im Interesse einer kurzfristigen Planverwirklichung bietet sich daher 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.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits eingeleitet und befindet sich z.Zt. verfahrensgemäß in der Offenlegung gem. § 3(2) BauGB.

Aufgrund des vorgenannten bauleitplanerischen Handelns der Stadt Schwerte ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Strangstr. aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der zu ändernde FNP sieht in der bisherigen Fassung eine Gemeinbedarfsfläche mit einer kirchlichen Nutzung vor, in der geänderten Fassung ein allgemeines Wohngebiet.

**04. PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG**

Das zur Bebauung anstehende Grundstück wird derzeit nach § 35 des BauGB beurteilt.

**05. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG**

Im Gebiet der Stadt Schwerte besteht nach wie vor der 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 Möglichkeit, diese frei zu machen. Die hier beabsichtigte Baumaßnahme kann eine "Umschichtung" ermöglichen.

Die Verwirklichung der Maßnahme entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dient in der beschriebenen Weise der Schaffung neuen Wohnraums. Unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur stellt die Maßnahme eine sinnvolle Ausnutzung der im F-Plan dargestellten Bauflächen im Ortsteil Wandhofen dar.

**06. INHALT DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES**

**a.) Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Vorhaben soll in 2 Hausgruppen mit je 4 Häusern errichtet werden.  
Die Grundflächenzahl (nur bebaute Flächen Wohngebäude) für ein Mittelhaus beträgt ca. 0,40, für ein Endhaus ca. 0,35.  
Die Geschoßflächenzahl für ein Mittelhaus beträgt 0,8, für ein Endhaus 0,7.

Die Hausgruppen erhalten ein Satteldach mit 42 Grad Neigung. Die Dächer sollen mit Betondachsteinen oder Kurzwellplatten, Farbe anthrazit., eingedeckt werden. Die Traufhöhe wird auf max. 6,5 m begrenzt. Der Sockel des KG wird max. 1,00 m über vorh. Gelände hochgezogen. Die OK FF EG werden von 118,00 bis 119,00 ü. NN nach Geländeverlauf festgelegt.

Glasanbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich sind bis max. 3,00 m Tiefe zulässig.

Die Häuser werden mit energiesparender und umweltschonender Brennwerttechnik beheizt. Die Wärmedämmung entspricht mind. dem Standard der neuen Wärmeschutzverordnung, gültig seit 01.01.1995. Der Standard eines Niedrigenergiehauses wird angestrebt.

Gemäß Ausgleichsmaßnahmen erhalten Garagen und Carports eine extensive Dachbegrünung. Darauf kann verzichtet werden, wenn für die Fassadenbegrünung Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen gewählt werden, die auch das Dach begrünen.

**b.) Verkehrliche Erschließung**  
(sh. Gutachten Ing. Beratung Rehling v. 18.09.1997)

Die Zufahrt des Plangebietes erfolgt über die geplante Erschließung von der Strangstraße. Die innere Erschließung ist entsprechend ihrer Nutzung durch private, gepflasterte Wohnwege mit 3,5 - 4,0 m Breite gesichert.

**c.) Grundstücksfreiflächen und Gemeinschaftsgrünanlagen**  
(sh. Gutachten Büro Brosk vom 29.10.1997 einschl. landschaftpflegerischer Begleitplan)

Durch die geplante Wohnbebauung werden 45% der Flächen des Plangebietes versiegelt. Die Freihaltung der im nördlichen Teil des Plangebietes befindlichen hochwertigen ökologischen Fläche mit entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und Neuanpflanzungen können die Biotopwertbilanz nicht vollständig ausgleichen. Sie schließt mit dem Defizit von 534 Wertpunkten ab. Innerhalb des Planungsgebietes sind keine weiteren ökologischen Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen mehr durchführbar. Im Geltungsbereich des V+E Plans bleiben alle geschützten Bäume erhalten. Die Konzentration des Eingriffs auf Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit bewirkt nunmehr, dass ein beträchtlicher Teil der von Anfang an als erhaltenswert eingestuftem Biotopbereiche im Norden im Bestand geschützt werden kann. Desweiteren können durch Pflanzmaßnahmen im Baugebiet zusätzliche Qualitäten geschaffen werden. Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs werden durch Festsetzungen im Vorhaben und Erschließungsplanes festgesetzt werden.

1. **Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Stellplatzzufahrten, Stellplatz-, Hof- und Mülltonnenflächen sind in wasser-durchlässiger Bauweise auszuführen.  
Bis auf den Teil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu den Garagen) ist eine Versiegelung oder Befestigung der Vorgärten unzulässig.

2. **Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

**Fassadenbegrünung**

Carports und Garagen sind mit standortgerechten Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzen sind unmittelbar in den Boden zu pflanzen und so anzuordnen, daß eine flächendeckende Wirkung erzielt wird. Pflanzenart und Pflanzenqualität sind der Liste 6 des Gutachtens zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

**Dachbegrünung**

Garagen und Carports erhalten eine extensiven Dachbegrünung , darauf kann verzichtet werden, wenn für die Fassadenbegrünung Kletter-, Schling- oder Rankpflanzen gewählt werden, die auch das Dach begrünen. Garagendächer werden mit einer Folie ausgestattet umeine dauerhafte Begrünung oder Berankung zu gewährleisten. Pflanzart und Pflanzqualität sind der Liste 5 zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

**Grundstücksfreiflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen in Baugebieten sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungs- und Stellplatzflächen und Terrassen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Ab angefangene 250 m2 Grundstücksfreifläche ist ein heimischer Baum zu pflanzen. Der Stamm gemessen in 1,0 m Höhe muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 16 cm haben. Pflanzart und Pflanzqualität sind den Listen 1 und 2 des Gutachtens zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern. Für die Pflanzung von Sträuchern wird auf die Liste 3 verwiesen.

Bei Einfriedung der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind lebende Hecken zu verwenden. Die Hecken sind mit 3 Gehölzen je lfdm anzulegen und in einer Endhöhe von bis zu 180 cm und einer Breite von 100 cm zu pflegen. Pflanzart und Pflanzqualität sind der Liste 4 und 6 zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

**Gemeinschaftsgrünanlage**

Auf den dargestellten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung der Bepflanzung sind die vorhandenen Nadelgehölze durch mind. 7 Laubbäume zu ersetzen. Pflanzart und Pflanzqualität sind den Listen 1 und 2 zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

Auf den dargestellten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung der Bepflanzung ist als Einfriedung zur anliegenden Erschließungsfläche eine Hecke aus heimischen Heckenpflanzen zu pflanzen. Die Hecken sind mit 3 Gehölzen je lfdm. anzulegen und in einer Endhöhe von 120 cm und einer Breite von 50 cm anzulegen und zu pflegen. Pflanzart und Pflanzenqualität sind der Liste 4 zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

Außerhalb des Geltungsbereiches des V+E Planes sind auf den Grundstücksfreiflächen der Häser 1 und 2 an der Kleinen Strangstr. (Grundstück 1680) mindestens 3 Einzelbäume zu pflanzen. Der Stamm gemessen in 1.00 m Höhe muß im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18 cm haben. die Pflanzenarten sind den Listen 1 und 2 zu entnehmen.

3. **Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Auf den dargestellten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung der Bepflanzung sind die vorhandenen Vegetationselemente der Baumgruppen mit Krautschicht /extensiver Wiese in ihrem Bestand zu erhalten und bei natürlichem Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck der Fläche erhalten bleibt. Für die Bäume sind Pflanzart und Pflanzqualität der Liste 1 und 2 zu entnehmen, für die Sträucher wird auf Liste 3 verwiesen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern. Laubbäume sind bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Pflanzart und Pflanzqualität sind der Liste 1 und 2 zu entnehmen. Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist für den zu erhaltenden Baum ein Baumbeet von mind. 8 m2 Größe, mit einem Durchmesser von mindestens 5.00 m, herzustellen. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen.

d.) **Immissionsschutz**  
(sh. Gutachten Dipl.-Ing. Martin-Bullmann vom 24.04.1997)

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 n. DIN 18005 zu grunde gelegt:

Reines Wohngebiet -WR-	tagsüber	50 dB
	nachts	40 dB

Als Lärmquelle für den Geltungsbereich **Haus 3-10** tragen folgende Faktoren maßgebend zur Vorbelastung bei

**Nördlich** des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung ein Fabrikgelände der Krupp-Hoesch Gruppe, **Beurteilungspegel 35 dB**

**Nord-Westlich** in ca. 650 m Entfernung die DB Strecke Schwerte-Hagen mit dem anschließenden Güterbahnhof, **Beurteilungspegel 39 dB**

**Westlich** in 750 m Abstand die BAB A 45/E 41, **Beurteilungspegel 57 dB**

**Süd-Westlich** die L 673 (Hagener Str.) in einem Abstand von 35 - 125 m, **Beurteilungspegel 58 dB**

Ausschlaggebend zur Bemessung passiver Schutzmaßnahmen sind die Lärmpegel der L 673 und der BAB A 45. Entsprechend der Geräuschimmissionsuntersuchung vom 08.01.1997 werden die geforderten Werte vom Industriegebiet im Norden und der DB-Strecke im Westen eingehalten.

Durch die Lage des Plangebietes zu den maßgeblichen Verkehrsstrassen ist aktiver Lärmschutz u.a. auf Grund der Entfernung zur BAB A 45 im Rahmen dieses Verfahrens nicht möglich. Es verbleibt daher nur die Möglichkeit des passiven Lärmschutzes.

Die Orientierungswerte werden durch die sich aus dem prognostizierten Belastungen ermittelten Lärmpegel der BAB und der L 673 erheblich überschritten. Sie machen bauliche Maßnahmen zum Erreichen des Schallschutzes erforderlich. Die Fenster müssen daher der Schallschutzklasse II  $R_{w,r} = 37$  dB entsprechen. Rolllädenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen die gleichen Schallschutzwerte einhalten. Weitere Aussenbauteile müssen das Schalldämmmaß von:

Außenwand	R'wr 48dB
Dach	R'wr 45 dB erfüllen

**e) Altlasten**

Lt. Baugrunduntersuchung des GID in Dortmund vom 04.04.1996 sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden. Abgrabungen oder Anschüttungen haben bisher nicht stattgefunden.

**f) Entwässerung**

Regenwassernutzung als Brauchwasser wird den zukünftigen Bewohnern angeraten und empfohlen. Garagen sind mit grünen Dächern zu gestalten. Das Überschusswasser der Garagen muss gezielt in Kiesbetten zwecks Versickerung eingeleitet werden.

Das Niederschlagwasser der privaten Zufahrten bzw. Stellflächen wird durch Flächenversickerung dem Untergrund zugeführt. Das Niederschlagwasser der restlichen versiegelten Flächen wird durch eine Abwasserleitung in einer Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwerte gemeinsam mit dem Schmutzwasser dem öffentlichen Mischwasserkanalsystems in der Strangstr.zugeführt.

Der Versiegelungsgrad des gesamten Baugebietes ist unter 50 %.

Die Bodenkennwerte des Plangebietes liegen gemäss hydrogeologischen Gutachten des Grundbauinstitutes in Dortmund GID bei einem Versickerungswert von kf-Wert 10 m/s. Bedingt durch diese Werte ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Um jedoch den § 51 a LWG NW nicht außer acht zu lassen, werden die private Zuwegungen durchlässig gestaltet.

Die Entwässerung erfolgt über einen Mischwasserkanal DN 250 mit Anschluß an das öffentliche Mischwasserkanalsystem in der Strangstraße. Der Anschluß erfolgt durch ein Schachtbauwerk DN 120.

Der Anschluß des Abwasserkanales an der Strangstr. liegt außerhalb des Geltungsbereichs des V+E-Plans und ist durch den Durchführungsvertrag mit der Stadt Schwerte gesichert. Der Kanal wird Eigentum der Stadt Schwerte.

**g) Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom, Wasser und Kommunikationsmedien erfolgt durch den Anschluß an die Versorgungsleitungen in der Strangstraße.

**07. BODENORDNUNG**

Der Vorhabenträger ist Erbpachtnehmer der zu bebauenden Flächen. Ein entsprechender Erbpachtvertrag mit der Eigentümerin, der Evangel. Kirchengemeinde Schwerte, wurde geschlossen. Die Erschließung für Verkehr und Versorgungs- und Abwasserbeseitigungleitungen werden über entsprechende Grunddienstbarkeiten geregelt. Der Vorhabenträger ist ebenfalls Erbpachtnehmer dieser Flächen.

Schwerte, den 20.02.1998



Stadt Schwerte, der Stadtdirektor

in Vertretung gez. Kluge



GWG Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH