

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9, Abs. 8 BBauG
zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7,
„Grürmannstraße“

Stadt Schwerte
Rathaus II
Schützenstraße 41
58239 Schwerte

Vorhabenträger
Hidding Immobilien GmbH & Co. KG
Postfach 1829
58213 Schwerte

Planung und Ausführung
Architektengemeinschaft
Hedtstück + Grewe
Postfach 208
58334 Breckerfeld

Inhalt

1. Geltungsbereich
2. Lage des Plangebietes
3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen
4. Städtebauliche Zielsetzung
5. Planungsrechtliche Situation
6. Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 - 6.1 Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2 Erschließung
 - 6.3 Grün- und Freiflächen

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Plan) betreffend die Stadt Schwerte, Gemarkung Ergste, Flur 19, Flurstück 898, dreiecksförmiger südlicher Teil, liegt etwa in der geographischen Mitte der Siedlungsflächen des Ortsteiles Ergste, westlich der Bundesstraße B 236 (Leitmather Straße) und unmittelbar südlich des Wannebachtals.

2. Lage des Plangebietes

Die ca. 0,48 ha große Fläche stellt sich derzeit als brachliegende Grünfläche dar. Die dreieckig zugeschnittene Fläche wird im Westen durch die Grürmannstraße, im Südosten durch die Wohnbaufläche parallel zum Fuß- und Radweg Im Wiesengrund und im Norden durch die öffentliche Grünfläche entlang des Wannebachtals begrenzt.

3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Ausgangspunkt für die Entwicklung des V+E-Planes war die Tatsache, daß der Inhalt des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 103 insofern nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht, als daß im Bereich der Grürmannstraße Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbindung Alteneinrichtung vorgesehen waren und diese Zweckbindung aus der Versorgungslage heraus nicht mehr erforderlich ist. In Übereinstimmung mit dem Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund - Unna - Hamm (GEP) ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Geltungsbereich des V+E-Planes zu Wohnbaufläche von der Stadt Schwerte eingeleitet worden.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Die Absicht des V+E-Planes ist es, die derzeit an Altenpflegefunktionen gebundene Fläche einer Wohnfunktion zuzuführen. Da das Grundstück durch die Grürmannstraße verkehrlich erschlossen ist und die umgebende Bebauung ebenfalls aus Wohngebäuden besteht, kann mit einer Wohnbebauung an dieser Stelle eine städtebauliche Abrundung des Gebietes erreicht werden. Zudem befindet sich das Grundstück in zentraler Lage des Ortszentrums Ergste, das einer der drei Siedlungsschwerpunkte der Stadt Schwerte ist. Diese städtebauliche Situation prädestiniert diesen Standort für eine Wohnfunktion. Ziel des V+E-Planes ist es, durch die Errichtung von zwölf Doppelhaushälften auf dem betreffenden Grundstück die Wohnnutzung des Umgebungsbereiches zu ergänzen und eine städtebauliche Struktur herzustellen, die das nördlich gelegene Wannebachtal begrenzt. Mit der Errichtung von Wohngebäuden in der festgesetzten Größenordnung wird insgesamt der Bedarf nach Wohnbaufläche für flächensparende und kostengünstige Wohnobjekte ergänzt. Die Gesamtstruktur des V+E-Planes wird dem Bedürfnis von Familien mit Kindern gerecht, eine ruhige und naturnahe Lebensumgebung zu schaffen und diese in eine bestehende Struktur zu ergänzen. Der gesamte Bebauungsbereich wird sich sehr emissionsarm in die Strukturen integrieren. Durch das Anpflanzen von Hecken als Unterbrechung der Hauszeilen in Ost-West-Richtung wird eine auch optisch wirksame Barriere gesetzt, die ein ungestörtes Nebeneinander möglich macht.

5. Planungsrechtliche Situation

Das Vorhaben liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103, „Das Sauerfeld“. Da die Festsetzungen des B-Planes die vorgesehene Wohnbebauung nicht zulassen, soll als Voraussetzung zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele verbindliches Planungsrecht in Form eines V+E-Planes ermöglicht werden.

Liegen gem. § 7 Abs. 3 BauGB Maßnahmengesetz Grundstücksflächen einer Satzung über einen V+E-Plan im räumlichen Geltungsbereich eines B-Planes, so tritt der B-Plan mit Inkrafttreten der Satzung insoweit außer Kraft.

6. Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes

6.1 Bauweise,

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorgesehene Bebauung besteht aus sechs Baukörpern mit jeweils zwei Wohneinheiten, also zwölf Doppelhaushälften in gleicher Bauart. Die Gebäude haben zwei Vollgeschosse und sind unterkellert. Die Dachneigung beträgt für alle Dachteile 23°. Die Traufhöhen, gemessen von der derzeitigen Geländeoberfläche, betragen 5,50 Meter auf der Eingangsseite und 6,00 Meter auf der Gartenseite. Jedes Gebäude hat einen eingeschossigen Anbau auf seiner Gartenseite mit einer Traufhöhe von 3,20 Metern. Diese Anbauten sind schmaler als der zweigeschossige Gebäudeteil. Die entstehenden Einschnürungen können wahlweise mit Wintergärten „aufgefüllt“ werden.

Es entstehen bei der vorgesehenen Parzellierung nahezu gleich große Grundstücke, deren einzelne Ausnutzungskennwerte die maximal zulässigen Werte des gültigen B-Planes nicht überschreiten. Für die Geschößflächenzahl werden Werte von 0,54 bis 0,66 erreicht. Die Grundflächenzahlen bewegen sich zwischen 0,31 und 0,37.

6.2 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes mit PKW erfolgt über die Grürmannstraße, die an der Westseite des Plangebietes weitergeführt wird. Diese Erschließungsfläche wird im Zusammenhang mit einer benachbarten Wohnbebauung derzeit hergestellt. Der ruhende Verkehr ist in einem parallel zum neuen Teil der Grürmannstraße verlaufenden Grundstücksteil untergebracht, der Teil des V+E-Planes ist. Hier werden ausschließlich offene Stellflächen hergestellt. Ein direktes Beparken der Einzelgrundstücke ist nicht vorgesehen. Die Stellflächen werden mit einer wasserdurchlässigen Decke hergestellt. Jeweils zwischen zwei bzw. drei Stellplätzen wird ein standortgerechter Laubbaum, mit 16 Zentimetern Durchmesser in einem Meter Höhe, angepflanzt. Insgesamt werden 14 Stellplätze errichtet und mit elf Bäumen unterbrochen.

Die fuß- und radläufige Erschließung erfolgt ebenfalls von der Grürmannstraße aus über drei Wohnwege, die das Planungsgebiet in Ost-West-Richtung durchlaufen und dabei die einzelnen Hauszellen voneinander trennen. Diese Wege sind mit 2,50 Metern Breite so ausgelegt, daß sie einerseits als gut einsehbare, autofreie Spielfläche für Kinder dienen können, andererseits kann über diese Flächen der Anlieferungs- und Rettungsverkehr bis zu jeder einzelnen Wohneinheit geführt werden. Um Mißbrauch durch PKW-Verkehr zu vermeiden, werden die Einfahrten auf der Seite der Grürmannstraße mit Sperrbarken versehen. Auf der Ostseite reduziert sich die Breite der Wege auf 1,50 Meter als Einmündung in die sich dort anschließende private Verkehrsfläche. Die Decken dieser Erschließungsflächen werden in wasserdurchlässigem Material hergestellt.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist gesichert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser zu einer zentralen Stelle auf der Westseite des Grundstückes geführt und von dort aus in den vorhandenen Kanal mit DN = 250 eingeleitet, der in der Grürmannstraße liegt. Die Dimension des vorhandenen Kanals ist hierfür ausreichend. Das Oberflächenwasser wird an einer Stelle an der Nord

seite des Grundstückes zusammengeführt und an eine Oberflächen-Versickerung weitergegeben. Diese Oberflächen-Versickerungsanlage ist im Vorfeld der Neuplanung und im Zuge der derzeit im Bau befindlichen Wohneinheiten östlich des Planungsgebietes entsprechend dem endgültigen Bedarf ausreichend dimensioniert und vom Vorhabenträger fertiggestellt worden. Die Müllentsorgung wird im Bereich der Straße geschehen, da hier die entsprechenden Behälter in die Gestaltung und Funktionsabläufe eingebettet und entsprechende Flächen reserviert sind.

6.3 Grün- und Freiflächen

Die Errichtung von Wohngebäuden im Bereich des V+E-Planes stellt einen Eingriff in die Landschaft dar. Dieser Eingriff geht jedoch nicht über das Maß hinaus, das bei einer Realisierung des derzeit gültigen B-Planes vorgegeben ist. Die Regelungen, die im geltenden B-Plan für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind, werden in vollem Umfang erfüllt.

Im Einzelnen ist vorgesehen:

- 6.3.1 Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- 6.3.2 Für je zwei Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 6.3.3 Als Einfriedung der Grundstücke entlang der Erschließungsstraße sowie an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich bodenständige Heckengewächse anzupflanzen.
- 6.3.4 Mindestens 15 % der Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung nach 6.3.1 ist hierauf nicht anzurechnen.
- 6.3.5 Für die fünf Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte geschützt sind und nicht erhalten werden können, ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 gem. § 7 Baumschutzsatzung festgesetzt.
- 6.3.6 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des gültigen B-Planes werden darüber hinaus in vollem Umfang übernommen. Die Flächen für die entsprechenden Anpflanzungen ergeben sich summarisch aus den Flächen der Punkte 6.3.2, 6.3.3 und der Fläche im nördlichen Teil des Baugrundstückes für frei wachsende Gehölzpflanzungen.

Folgende Pflanzen stehen für diese Maßnahmen zur Auswahl:

- Feldahorn
- Stieleiche
- Rotes Geißblatt
- Spitzahorn
- Robinie
- Schlehe
- Bergahorn
- Vogelbeere
- Faulbaum
- Schwarzerle
- Winterlilie
- Schwarze Johannisbeere
- Sandbirke
- Sommerlilie
- Salweide
- Hainbuche
- Roter Hartriegel
- Grauweide
- Rotbuche
- Hasel
- Schwarzer Holunder
- Esche
- Weißdorn
- Wolliger Schneeball
- Traubenkirsche
- Pfaffenhütchen
- Schneeball
- Traubeneiche
- Liguster

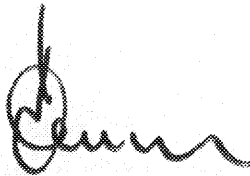
Zusätzlich zu diesen Maßnahmen werden für den nördlich an das Baugebiet angrenzenden Bereich der Regenwassermulde folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt:

- Anpflanzung von 15 Obstbäumen alter Sorten (Apfel, Pflaume und Birne) als Hochstämme mit Pfahl- und Stammschutz.
- Anpflanzung von heimischen Sträuchern von sechs Gruppen zu je fünf Pflanzen in VSTR-Baumschulqualität 4-5 - triebig.

Die art- und fachgerechte Pflege der Ausgleichspflanzungen ist dauerhaft zu sichern.

Vor Baubeginn wird ein Bodengutachten Aufschluß über mögliche Altlasten im Plangebiet geben. Vorliegende Untersuchungen aus dem nahen Umfeld lassen keine Kontaminierungen vermuten.

Schwerte, den 01. APR. 1988



Der Stadtdirektor
(In Vertretung)



Der Vorhabenträger
Hidding Immobilien GmbH & Co. KG