

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 18 Märkische Straße (Mehrgenerationenwohnhaus)

der Stadt Schwerte

Stand 17.03.2015

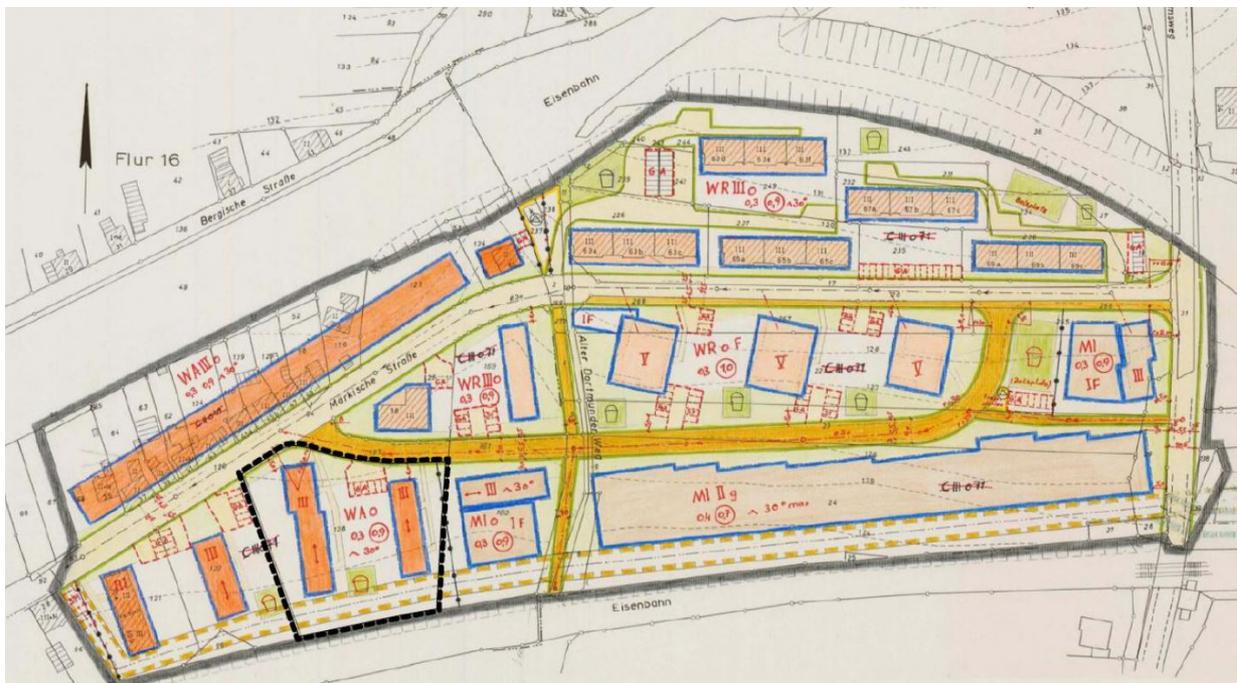
Inhaltsverzeichnis

Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	3
Räumlicher Geltungsbereich	4
Bestandsbeschreibung	5
Bestehendes Planungsrecht	5
Planungskonzept und städtebauliches Konzept.....	7
Planinhalt und Festsetzungen	8
Geräuschemissions-Untersuchung.....	11
Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	14
Denkmalschutzbelange	14
Kampfmittel.....	14
Flächenbilanz.....	14
Gefährdungsabschätzung Bergschäden	15
Verwendete Gutachten + Planunterlagen	15

Anlass, Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die EWG Eisenbahner Wohnungsgenossenschaft Schwerte e.G. (zukünftig abkürzend als „EWG“ bezeichnet) beabsichtigt auf Ihrem Grundstück ein Mehrgenerationenwohnhaus mit 36 Wohneinheiten zu errichten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 32 „Märkische Straße“ vom 27.08.1968. Dieser setzt im Plangebiet Nutzungen fest, die städtebaulich weiter gewünscht und in ihrer Nutzungsart für die Stadt Schwerte sinnvoll und erstrebenswert sind, jedoch u.a. in der Festsetzung der Baugrenzen mit dem Vorhaben nicht mehr zu vereinbaren sind. Eine Realisierung der im Bebauungsplans Nr. 32 vorgesehenen Zeilenbebauung im Plangebiet, würde jedoch nicht genügend auf die schalltechnischen Problematik, insbesondere bezüglich der Bahnstrecken im Norden und im Süden, eingehen und es würden zudem nicht klar definierte Außenbereiche („Restflächen“) entstehen.

Es ist daher vorgesehen, im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, für das geplante Vorhaben aktuelles Planungsrecht zu schaffen, das den heutigen Anforderungen an Lärmschutz und gemeinschaftlicher Freiraumnutzung Rechnung trägt.



Auszug: Lage innerhalb des Bebauungsplans Nr. 32 „Märkische Straße“ vom 27.08.1968

Das Plangebiet umfasst dabei das Flurstück 128 (Gemarkung Schwerte, Flur 16), welches der EWG als Eigentümer gehört. Da auf Initiative der EWG bereits konkrete Planungen für das Plangebiet erarbeitet worden sind, wird die Durchführung des Vorhabens auf planungsrechtlicher Ebene in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage § 12 BauGB angestrebt.

Durch die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll das Plangebiet städtebaulich neu geordnet werden und die Realisierung einer sinnvollen Gebäudekubatur im Hinblick auf Belichtung, Schallschutz, Wirtschaftlichkeit, verkehrliche und fußläufige Erschließung sowie einer gemeinschaftlichen Nutzung der Freiflächen ermöglicht werden.

Die Planungen sehen dabei - angepasst an die bisher festgesetzte und oben bereits kurz beschriebene Nutzung im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet - die Realisierung einer Wohnbebauung als Mehrgenerationenwohnhaus vor. Die Planungskonzeption für ein Mehrgenerationenwohnhaus ergibt sich aus einem Bedarf in der weiteren Nachbarschaft, sowie im gesamten Stadtgebiet. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen dabei im Allgemeinen gut für eine wohnbauliche Nutzung.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Märkische Straße (Mehrgenerationenwohnhaus)“ soll gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte besteht nach § 13 a BauGB die Möglichkeit, einen Bebauungsplan, der der Nachverdichtung dient, im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die im Gesetz genannte Voraussetzung, dass weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan festgesetzt wird, wird eingehalten. Von den Möglichkeiten, auf verschiedene Verfahrensbestandteile zu verzichten, soll Gebrauch gemacht werden. Da von der Planung keine Beeinträchtigungen der im Baugesetzbuch genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) zu erwarten sind, wird auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Demzufolge ist auch die Überwachung der erheblichen Umwelteinflüsse nach § 4 c BauGB, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, nicht anzuwenden. Ebenso ist die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 entbehrlich.

Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4.750 m² große Plangebiet liegt im innenstadtnahen Bereich des Stadtgebietes südlich der Autobahn A1 und mit Anbindung über die Märkische Straße an die Bundesstraße B 236. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 128, Gemarkung Schwerte, Flur 16 und wird wie folgt umgrenzt:

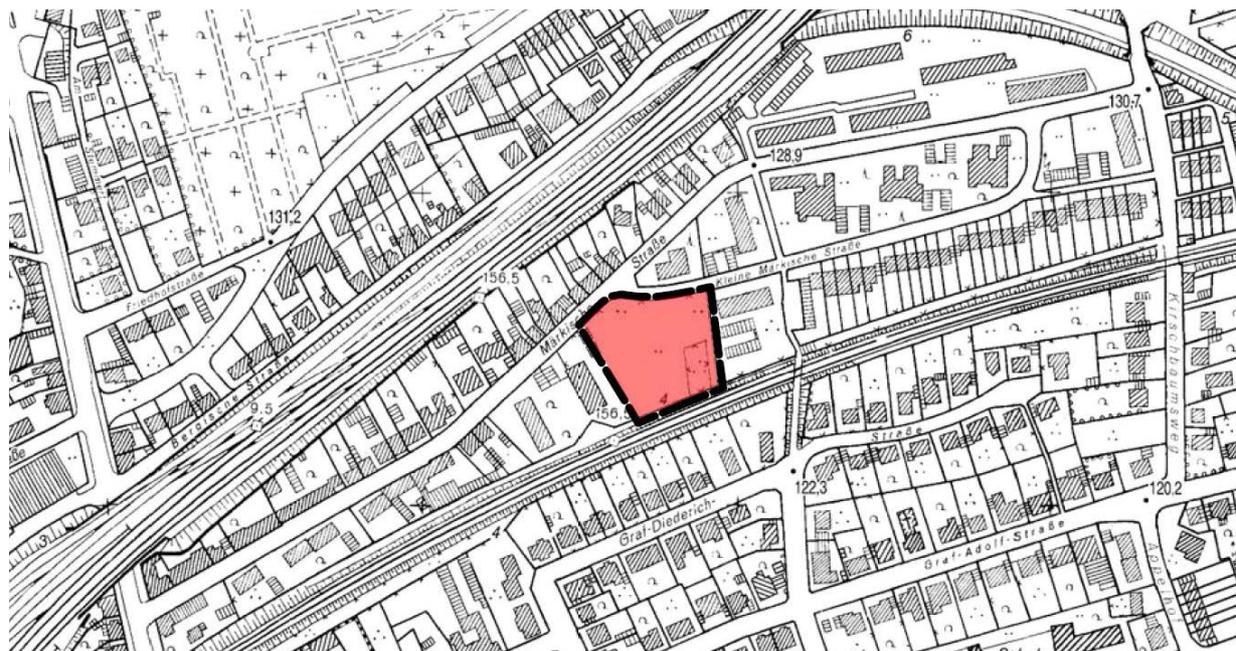
Nördliche Grenze: Grenze zwischen den Flurstücken der Verkehrsfläche Märkische Straße und Kleine Märkische Straße (Flurstücke 318 & 178) und dem Plangebiet

Östliche Grenze: Grenze zwischen den Flurstück der Häuser Kleine Märkische Straße 4 & 4a (Flurstück 200) und dem Plangebiet

Südliche Grenze: Grenze zwischen den Flurstück der südlichen Bahnstrecke (Flurstück 122) und dem Plangebiet

Westliche Grenze: Grenze zwischen den Flurstück der Häuser Märkische Straße 32 & 34 (Flurstück 122) und dem Plangebiet

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Übersichtskarte dargestellt.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Bestandsbeschreibung

Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzung:

Die Fläche des Plangebietes liegt derzeit brach und ist größtenteils mit Gehölz- und Baumbestand, insbesondere in südlicher und östlicher Richtung, überwachsen. In Richtung der Märkischen Straße sowie der Kleinen Märkischen Straße ist die Fläche eingezäunt.

Das Plangebiet ist von einer Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung umgeben.

Verkehrliche Erschließung / Individualverkehr:

Das Plangebiet wird über die Märkische Straße sowie die Kleine Märkische Straße erschlossen. Die Märkische Straße ist direkt an die Hörder Straße / Bethunestraße (B 236) angeschlossen, welche eine Verbindung zur Autobahn A1 ermöglicht.

Das Plangebiet wird zudem sowohl im Süden als auch im Norden von Bahnstrecken begleitet.

Öffentlicher Verkehr:

Das Plangebiet ist direkt über die AST-Haltestelle „Märkische Straße“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Zudem verkehren in unmittelbarer Nähe die Buslinien C33 (Haltestelle „Kirschbaumweg“), 430 & 435 (Haltestelle „Ostendamm“) sowie die Nachtexpress-Linie NE25 der DSW21 (Haltestelle „Ostendamm“).

Der Bahnhof „Schwerte (Ruhr)“ ist fußläufig (Entfernung ca. 1,10 km) zu erreichen.

Topographie:

Das Gelände verfügt über ein Gefälle von Nordwesten nach Südosten und fällt in dieser Richtung um ca. 4,00 m ab (von ca. 127,00 m über NN bis auf ca. 123,00 m über NN).

Sonstige Infrastruktur:

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Gasversorgungsleitung. Netzbetreiber der Ferngasleitung ist die Open Grid Europe GmbH (Leitungsauskunft: PLEdoc GmbH). Im Schutzstreifen der Gasleitungs-Trasse sind außerdem LWL-Kabel der Telekommunikationsnetzgesellschaft GasLINE GmbH & Co. KG verlegt.

Bestehendes Planungsrecht

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan ist das wichtigste Planungsinstrument um die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erreichen, nämlich Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie auf Dauer erhalten werden und Menschen, Tieren und Pflanzen eine Lebensgrundlage bieten. Für den Raum Schwerte hat der Kreis Unna den Landschaftsplan Nr. 6 im Jahr 1998 aufgestellt. Die Rechtsgrundlage hierfür bildet das Landschaftsgesetz NRW.

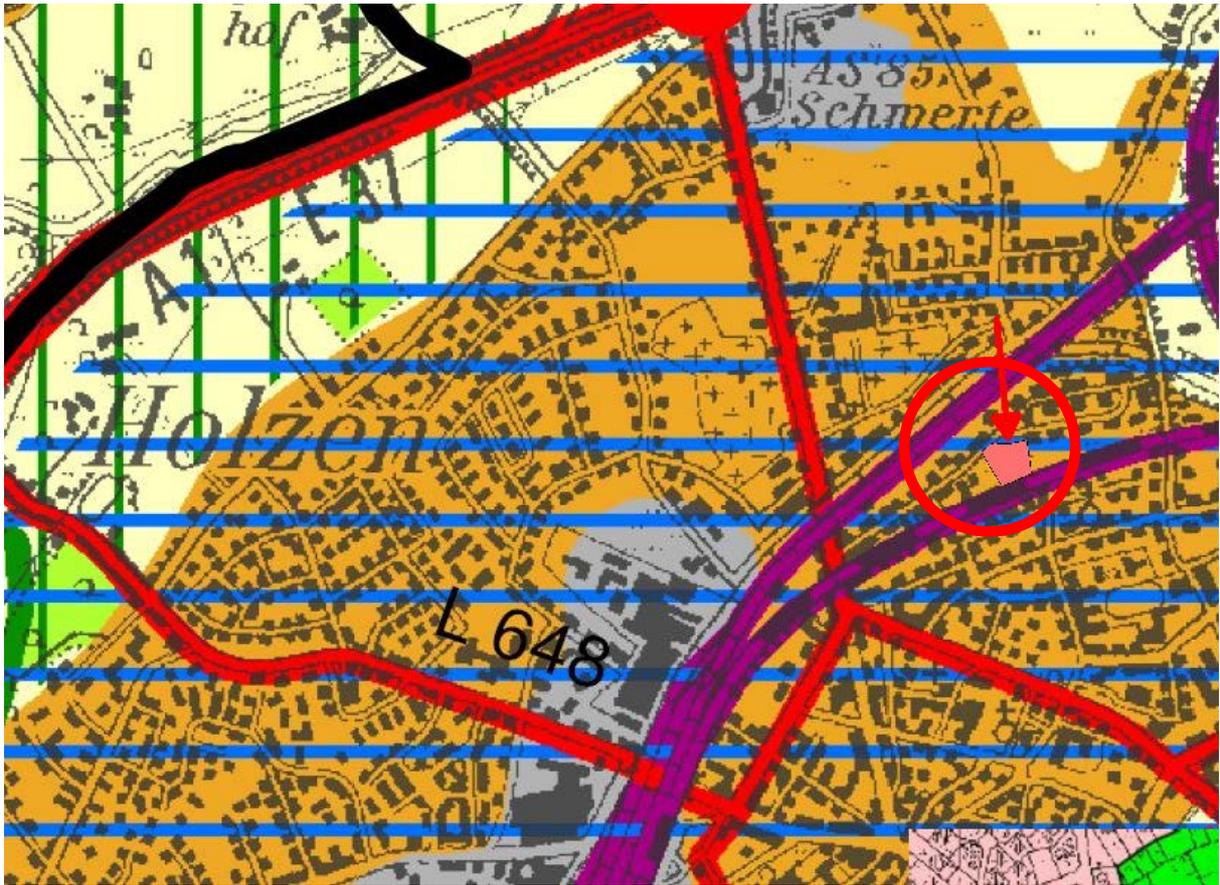
Das Plangebiet ist weder in der Entwicklungs- noch in der Festsetzungskarte des Landschaftsplans erfasst.

Bebauungspläne:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 32 „Märkische Straße“ vom 27.08.1968. Durch das neu zu schaffende verbindliche Planungsrecht wird der Bebauungsplan Nr. 32 Märkische Straße vom 27.08.1968 überlagert und tritt insoweit außer Kraft.

Regionalplan:

Für die Stadt Schwerte ist der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – maßgebend. Der Regionalplan wurde durch den zuständigen Regionalrat aufgestellt und ist am 17.06.2004 durch das Ministerium für Verkehr, Energie und Landesplanung NRW genehmigt worden. Seit dem 21.10.2009 ist für die Regionalplanung des Ruhrgebiets der Regionalverband Ruhr (RVR) zuständig.

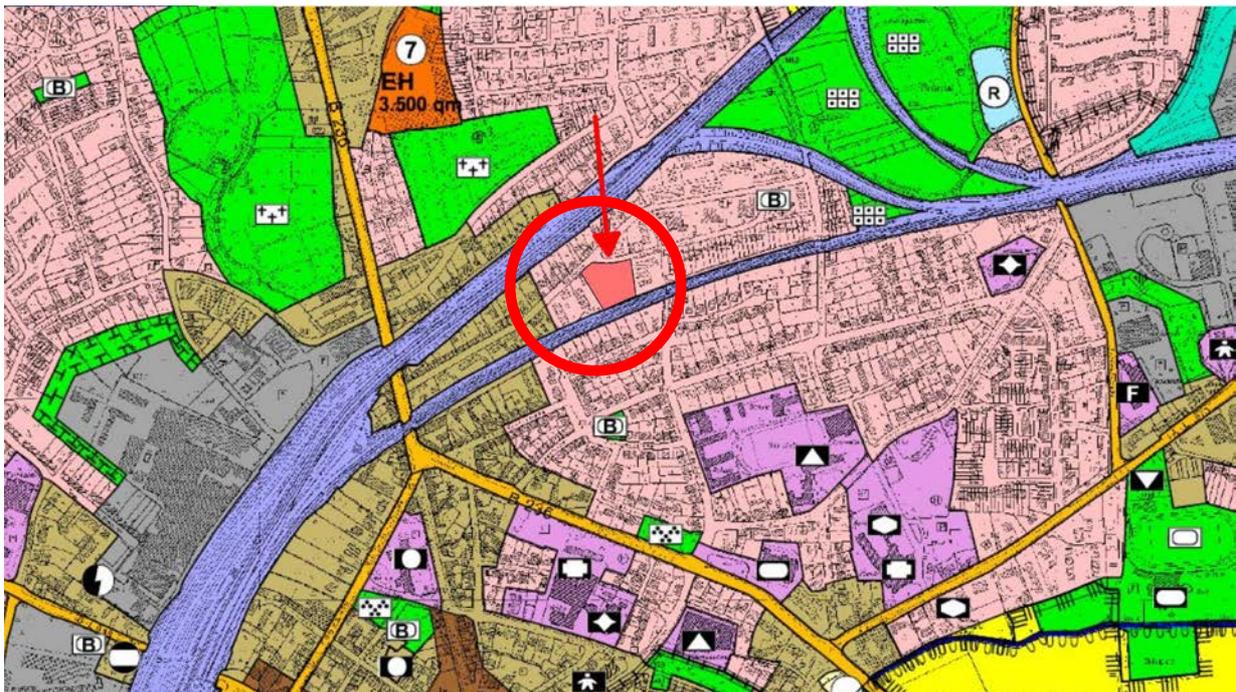


Auszug: Regionalplan Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil

Der o.g. Regionalplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) mit Grundwasser- und Gewässerschutz dar.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Schwerte vom 30.12.2004, Änderung Nr. 4 vom 18.12.2010, legt das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO fest.



Auszug: Flächennutzungsplan für die Stadt Schwerte

Planungskonzept und städtebauliches Konzept

Als Planungsalternative zu den im Bebauungsplan Nr. 32 enthaltenen maßgeblichen Festsetzungen (Baugrenzen) wurde im Auftrag der EWG der als Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 dienende Entwurf erarbeitet. Dieser hat die städtebaulichen, architektonischen, schallschutztechnischen, wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen am besten erfüllt und soll somit nach Schaffung des Planungsrechts realisiert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht primär zwei Gebäuderiegel vor. Der nördliche Gebäuderiegel folgt in einer geschwungenen Form dem Verlauf der Märkischen Straße sowie der Kleinen Märkischen Straße. Dadurch wird die heterogene Bebauung in der Umgebung beruhigt und der Straßenraum begrenzt und eingefangen. Es entsteht eine klare Differenzierung zwischen öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum. Der südliche Gebäuderiegel folgt der durch die südliche Bahnlinie definierten Grundstücksgrenze, springt jedoch um die hier durch Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers belastete Fläche von der Grundstückskante zurück.

Gleichzeitig entfaltet diese Gebäudekubatur einen Schutz gegenüber den Lärmquellen der Umgebung, insbesondere bezogen auf die Lärmentwicklung der beiden nördlich und südlich verlaufenden Bahnstrecken. Im Innenbereich entsteht zudem ein größtenteils gemeinschaftlich zu nutzender Außenraum, welcher als halböffentlicher Raum den Bewohnern zur Verfügung steht. Dieser Bereich ist auf das westliche Nachbargrundstück erweiterbar, welches ebenfalls im Besitz der EWG ist und bereits überbaut ist und bewohnt wird. So entsteht ein geschützter Bereich mit einer hohen Aufenthaltsqualität, da die verkehrliche Erschließung des Plangebiets inkl. der Zufahrt zu der Tiefgarage über die östliche Grundstücksseite erfolgt. Auf diese Weise werden auch im Außenraum unterschiedliche Qualitäten definiert.

In der Tiefgarage befinden sich 36 Stellplätze, davon sind zwei Stellplätze für Behinderte. Somit kann ein Stellplatz pro Wohnung nachgewiesen werden. Entlang der Kleinen Märkischen Straße sind zusätzlich Besucherparkplätze vorgesehen.

Beide Gebäuderiegel werden durch einen Querriegel miteinander verbunden, welcher zudem die oben beschriebenen Außenräume unterschiedlicher Qualität voneinander trennt, jedoch eine fußläufige Durchlässigkeit ermöglicht. Hier befinden sich auch an zentraler Stelle im Plangebiet die vertikale Erschließung des Gebäudekörpers sowie der Gemeinschaftsraum der Anlage.

Die Erschließung der einzelnen Wohnungen erfolgt mit Ausnahme der Maisonette-Wohnung im nord-westlichen Bereich des Gebäudekörpers über ein Laubengangkonzept. Diese ist zudem die einzige der insgesamt 36 Wohneinheiten, welche nicht gänzlich barrierefrei ausgebildet ist. Neben den so insgesamt 35 barrierefreien Wohneinheiten, welche Nutzflächen zwischen ca. 42 m² und ca. 130 m² aufweisen, entstehen im Erdgeschoss zwei rollstuhlgerechte Wohneinheiten. Alle Wohnungen verfügen über großzügig dimensionierte und nach Süden orientierte Freisitze bzw. Gärten.

Die Mischung der Wohnungsgrößen und -typen sowie die qualitätvollen Außenräume und die gemeinschaftliche Orientierung der Anlage, z.B. begründet durch den Gemeinschaftssaal, sollen das Schlagwort „Mehrgenerationenwohnhaus“ mit Leben erfüllen.

Planinhalt und Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, wodurch dem Gebietscharakter der umgebenden Bebauung Rechnung getragen wird. Dabei wird einschränkend durch die textliche Festsetzung sichergestellt, dass gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.

Maß der baulichen Nutzung:

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässigen Überschreitungen sind gemäß § 19(4) BauNVO geregelt. Als Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse werden drei (III) Vollgeschosse festgesetzt. Damit wird die Höhenentwicklung der Nachbarbebauung aufgegriffen.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Um dem besonderen, am Straßenverlauf orientierten Gebäudekörper Rechnung zu tragen und einen lärmabgeschirmten Innenhof zu realisieren, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist wie folgt definiert:

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf dabei über 50,00 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie Erker oder Balkone, um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Flächen für Stellplätze und Garagen:

Garagen, Zufahrten (inkl. der zur Herstellung der Zufahrten erforderlichen Stützmauern) und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen zulässig.

Um die Wohn- und Aufenthaltsqualität von Bewohnern und Nachbarn nicht zu stören, werden die Parkplätze der Bewohner in einer Tiefgarage realisiert. Die Besucherparkplätze werden entlang der Kleinen Märkischen Straße angeordnet, damit die Innenhöfe frei von Parkplätzen bleiben.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet, um die Aufenthaltsqualität im geschützten Bereich des westlichen Innenhofes nicht zu stören.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:

Entlang der südlichen Bebauungsplangrenze verläuft eine Versorgungsstrasse, bestehend aus einer Gasversorgungsleitung (Ferngasleitung Nr. 7/8, DN250, mit Betriebskabel). Als planungsrechtliche Sicherung wird hierzu eine 8 m breite (4m beiderseits der Leitungachse), im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche, als eine mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers belastete Fläche, festgesetzt. Netzbetreiber der Ferngasleitung ist die Open Grid Europe GmbH (Leitungsauskunft: PLEdoc GmbH).

Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Schutzstreifenbereichs ist somit nicht gestattet.

Bäume Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereichs angepflanzt werden. Anpflanzungen im Schutzstreifenbereich sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Open Grid Europe GmbH gestattet, wobei ein Abstand von 2,50m nicht unterschritten werden darf.

Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sichtbar und begehbar bleiben. Der Netzbetreiber muss im weiteren Verfahren beteiligt werden. Er ist vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich / in der Nähe des Schutzstreifens zu benachrichtigen, damit ggf. die Arbeiten überwacht und evtl. weitere Sicherungsmaßnahmen getroffen werden können.

Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Nr. 4510-03 für die Wassergewinnungsanlagen der Dortmunder Energie und Wasser GmbH an der Ruhr. In der entsprechenden ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes werden bestimmte Ge- und Verbote festgelegt, die auch im Rahmen des Baus und Betriebs von Anlagen oder Gebäuden im Plangebiet zu berücksichtigen sind. Um der besonderen Bedeutung des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung innerhalb von Wasserschutzgebieten Rechnung zu tragen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht (hohe Grundwasserstände) die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) und Bodenmaterialien der Qualität Z 1.1, Z 1.2 oder Z 2 der LAGA Boden, Stand 2004 im Straßen- und Erdbau als Trag- und Gründungsschichten, zur Geländemodellierung oder Verfüllung ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich natürliche Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder Gesteinssplitt bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA Boden (aktueller Stand) zugelassen.

Bedingt durch oberflächennahe Grundwasserstände ist für die Errichtung der Tiefgarage eine Grundwassererhaltung erforderlich, welche im Vorfeld einer Erlaubnis nach § 8 WHG bedarf.

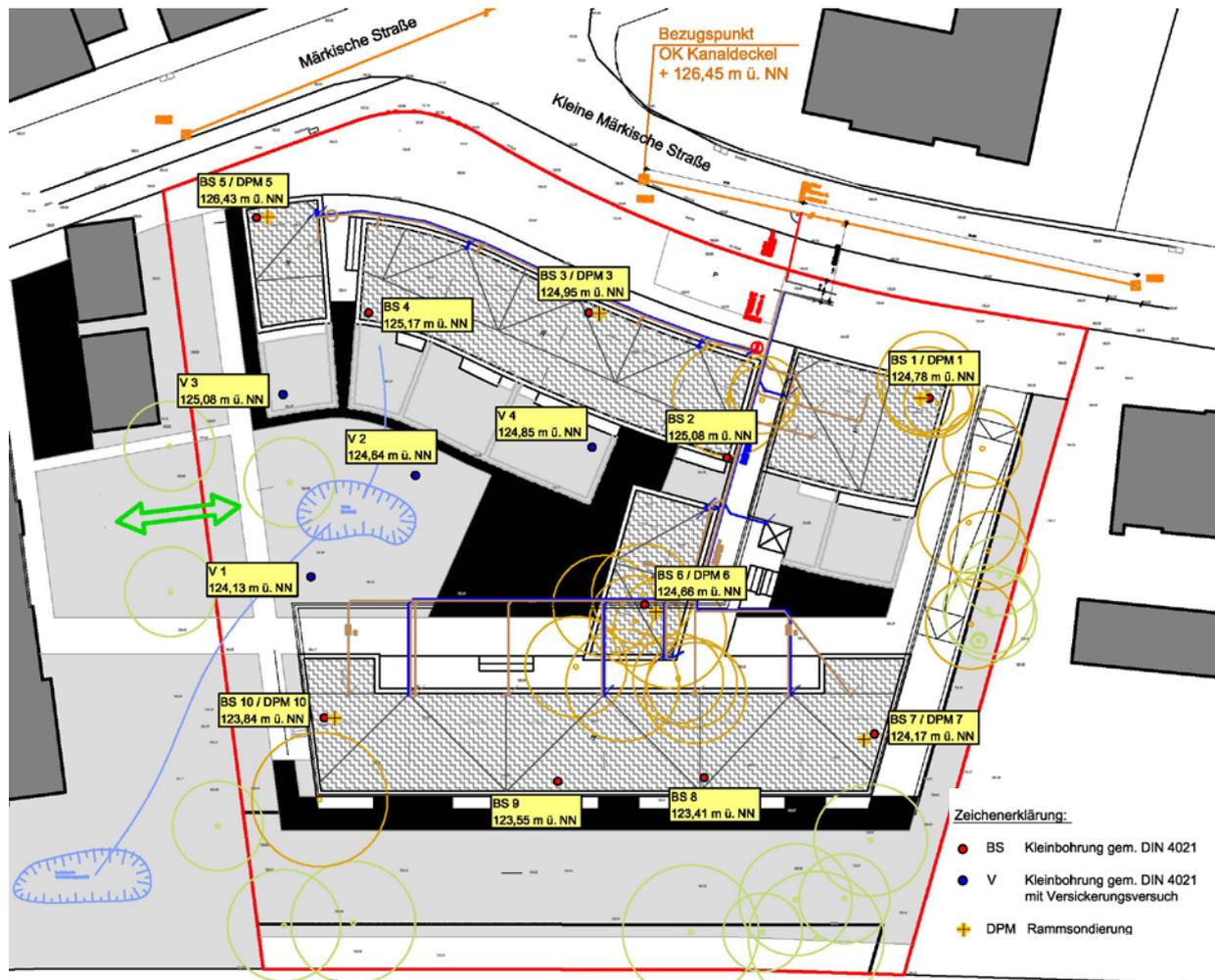
Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.

Entwässerung Regenwasser:

Nach § 51a Landeswassergesetz muss in Bezug auf das Niederschlagswasser nachgewiesen werden, inwieweit eine Versickerung, Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer möglich ist. Das Ingenieurbüro Stephan Brauckmann hat Versuche zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten im geplanten Bereich der Versickerungsanlage im Innenhof des Bauwerkes in den angesetzten Sondieraufschlüssen V 1, V 2, V 3 und V 4 durchgeführt.

Das Ergebnis des Gutachtens ist, dass aufgrund des ungeeigneten Durchlässigkeitsbeiwertes und des hoch anstehenden Grundwassers von einer Versickerung der Niederschlagswässer innerhalb der betroffenen Fläche abgeraten wird.

Die Niederschlagswasser-Abführung des gesamten Plangebietes wird somit über die Kanalisation erfolgen.



Lageplan mit Kennzeichnung der Sondieraufschlüsse

Bodenbelastung:

Das Plangebiet liegt derzeit brach. Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Unna nicht verzeichnet.

Bei der durch das Ingenieurbüro Stephan Brauckmann (Sachverständiger für Baugrund und Altlasten) durchgeführten Untersuchung wurde das gesamte geförderte Bohrgut einer organoleptischen Ansprache unterzogen. Abgesehen von der Bohrsondierung BS 7 (siehe Lageplanausschnitt) weisen die angetroffenen Bodenschichten keine umweltrelevanten Auffälligkeiten auf. In der Bohrsondierung BS 7 wurde im Teufenabschnitt 0,4 - 1,2 m u. GOK eine kiesige Auffüllungs-Zwischenschicht angetroffen, welche Beimengungen an Schlacke führt. In dem anfallenden Bodenaushub aus diesem begrenzten Bereich sind geringmächtige schlacke- und eventuell bauschutthaltige Beimengungen zu erwarten.

Versorgung / Entsorgung:

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Gas, elektrischer Energie und Telekommunikationseinrichtungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Das Plangebiet kann über die bestehende Kanalisation in der Märkischen Straße sowie der Kleinen Märkischen Straße entwässert werden.

Grünordnerische Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB:

Auf dem Plangebiet befinden sich momentan 36 Bäume, von denen zur Realisierung der Baumaßnahme 24 Bäume gefällt werden müssen. Bei den zu fällenden Bäumen handelt es sich ausschließlich um Weiden (siehe Liste 'Vorhandene / zu fällende Bäume'). Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleichserfordernis nicht gegeben. Das Büro Landschaft planen + bauen NRW GmbH (LPB) hat die Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Schwerte berechnet, den Entwurf der geplanten Ersatzpflanzungen in einem Begrünungsplan dargestellt und die zu fällenden Bäume in einem weiteren Lageplan eingetragen. Der Begrünungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Weide, die den städtebaulichen Charakter des sich durch die beiden Gebäuderiegel gebildeten Innenhofes wesentlich mitprägt, wird im Bebauungsplan als erhaltenswerter Baum festgesetzt.

Eine neu zu pflanzende Hecke ist zur Einfriedung der östlichen Grundstücksgrenze entlang der Tiefgaragenzufahrt vorgesehen, um hier eine optische Abgrenzung zur Nachbarbebauung zu erreichen. Die dafür vorgesehene Fläche wird ebenso wie die Fläche zwischen den für die Gasleitung freizuhaltenen Bereich und dem Bahndamm als Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Geräuschimmissions-Untersuchung

Das Ingenieurbüro G. Hoppe aus Dortmund hat für das Plangebiet eine Geräuschimmissions-Untersuchung (Stand: 23.05.2014) durchgeführt. Hierbei wurden durch Straßen- und Schienenverkehr entstehende Geräuschbelastungen an Fassaden, an Terrassen / Balkonen und im Innenhof des Mehrgenerationenwohnhauses, sowie anlagenbezogene Lärmquellen untersucht.

Untersuchungsergebnisse – Verkehrslärm

Schallimmissionen an Fassaden:

Der schallschutztechnische Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 (SOW) wird durch Verkehrslärm im Tageszeitraum an den Fassaden entlang der Märkischen Str. und der Kleinen Märkischen Str. um bis zu 6dB überschritten, bzw. im Nachtzeitraum an allen Fassaden des Mehrgenerationenwohnhauses um 6dB bis 15dB überschritten. Hieraus ergeben sich die Lärmpegelbereiche I-III nach DIN 4109 (s. Planausschnitt unten).

Da die aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form der Lärmschutzanlagen entlang der Bahnlinie Hagen – Hamm bereits weitestgehend ausgeschöpft sind, sollen passive Schallschutzmaßnahmen den notwendigen Lärmschutz sicherstellen. Um dies weiter zu gewährleisten, werden bei der Gebäudeplanung die Aufenthalts- und Schlafräume zum lärmabgewandten Innenhof bzw. nach Süden hin ausgerichtet. Die Gebäudeplanung ist Bestandteil des mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages.

Darüber hinaus sind die Aufenthalts- und Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, sofern der schalltechnische Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dies erfordert.

Schallimmissionen auf Terrassen und Balkonen:

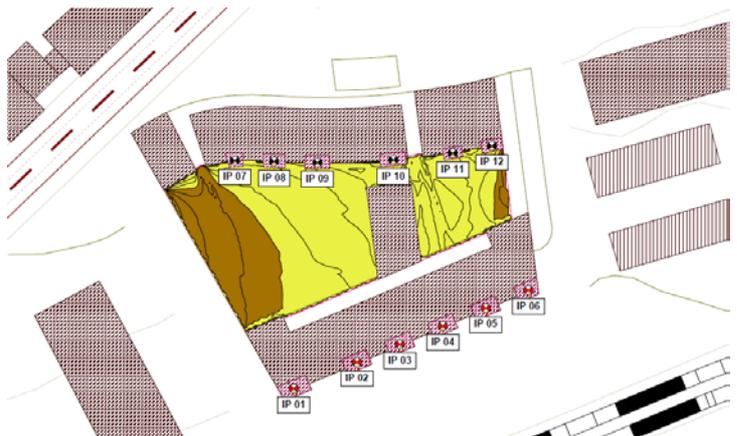
Durch Verkehrslärm wird der SOW im Tageszeitraum auf den zu den Innenhöfen hin ausgerichteten Terrassen und Balkonen (Aufpunkte IP01-IP06) um 3dB unterschritten, bzw. an den zum Bahndamm hin ausgerichteten Terrassen und Balkonen (Aufpunkte IP07-IP12) um 1dB überschritten. Die Aufpunkte IP01-IP12 sind in der folgenden Lärmkarte dargestellt.

Schallimmissionen im Innenhof:

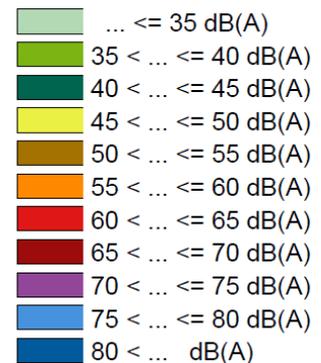
Der SOW wird auf der gesamten Innenhoffläche im Tageszeitraum eingehalten, bzw. unterschritten.



Auszug: Lärmpegelbereiche Ingenieurbüro G. Hoppe



Auszug: Lärmkarte Ingenieurbüro G. Hoppe



Untersuchungsergebnisse - Anlagenbezogener Lärm:

Als anlagenbezogene Lärmquellen sind das Überfahren der Entwässerungsrinnen am tiefsten Punkt der Tiefgaragenzufahrt, sowie die Öffnungs- und Schließbewegungen bei Einbau eines Tiefgaragentores zu berücksichtigen.

Schallschutzmaßnahmen an Fassaden gegen Verkehrslärm:

Bei Aufenthaltsräumen sind zur Verminderung der Geräuschübertragung an Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern vorzusehen. Küchen, Bäder Hausarbeitsräume sind von diesen Anforderungen ausgenommen.

Die Außenbauteile (inkl. Schallschutzfenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen, entsprechend der ermittelten Lärmpegelbereiche, die folgenden Schalldämmmaße nach DIN 4109 Tab. 8 einhalten. Für schutzbedürftige Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer, werden in den Lärmpegelbereichen II und III die folgenden erhöhten bewerteten Schalldämmmaße festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine Minderung des erforderlichen Schalldämmmaßes auf die unten angegebenen Anforderungen der Lärmpegelbereiche I+II, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage eines Schallschutzgutachtens und unter Einhaltung der DIN 4109, zugelassen werden.

Da die Schallausbreitung immer abhängig von der exakten Gebäudekubatur ist und sich bei Verschiebung von Außenbauteilen auch die Lärmpegelbereiche verschieben, kann eine endgültige Zuordnung zu den Lärmpegelbereiche I-III nicht bereits im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen, da innerhalb der Baugrenzen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.18 keine genaue Lage, Abmessung, oder Höhe von Außenbauteilen festgesetzt wird. Bei Ausführung der Gebäudekubatur, gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zum Durchführungsvertrag, ist die Minderung der Lärmpegelbereiche, bezogen auf die Außenbauteile, bereits mit der Geräuschimmissions-Untersuchung vom 23.05.2014 des Ingenieurbüros G. Hoppe erfolgt (s. Auszug Seite 14 dieser Begründung).

erf. Schalldämmmaß von Außenbauteilen:

im Lärmpegelbereich I (maßgeblicher Außenlärmpegel <55dB)

bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen (inkl. Schlaf- und Kinderzimmer): erf. R'w, res = 30dB

im Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60dB)

bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen: erf. R'w, res = 30dB

bei Schlaf- und Kinderzimmer erhöhte Anforderung: erf. R'w, res = 35dB

im Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65dB)

bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen: erf. R'w, res = 35dB

bei Schlaf- und Kinderzimmer erhöhte Anforderung: erf. R'w, res = 40dB

Schallschutzmaßnahmen auf Terrassen und Balkonen:

Die geringfügige Überschreitung von 1dB auf den Terrassen und Balkonen entlang des Bahndamms ist für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar und kann laut Schallschutzgutachter im Rahmen der Abwägung nach DIN 18005 hingenommen werden.

Auf Terrassen und Balkonen sind somit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen im Innenhof:

Auf der gesamten Innenhoffläche sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen gegen anlagenbezogenen Lärm:

Bei Einbau eines Tiefgaragentores ist dies schalltechnisch so zu qualifizieren, dass im nächstgelegenen Aufenthaltsraum ein Schalldruckpegel von 25dB(A) nicht überschritten wird.

Bei Einbau einer Entwässerungsrinne am tiefsten Punkt der Tiefgaragenzufahrt ist diese konstruktiv so einzubauen, dass keine Geräuschemissionen entstehen (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).

Ergebnis:

Neben den o.g. zu treffenden passiven Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen des Mehrgenerationenwohnhauses und den aktiven Schallschutzmaßnahmen an Tiefgaragentor und Entwässerungsrinne (siehe „Schallschutzmaßnahmen gegen anlagenbezogenen Lärm“) sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Trotz der teilweise deutlichen Überschreitung der Lärmpegel wird durch die konkrete Planung (Ausbildung des lärmgeschützten Innenhofbereiches und Ausrichtung der Aufenthalts- und Wohnräume sowie der Balkone und Terrassen dorthin) sichergestellt, dass den Belangen des Lärmschutzes im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen wird.

In Fällen, in denen der schalltechnische Nachweis im Zuge der konkreten Gebäudeplanung im Baugenehmigungsverfahren nicht gewährleistet werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in den jeweiligen Räumen der betroffenen Wohnungen vorzusehen.

Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Das Umweltplanungsbüro Weluga aus Bochum hat für das Plangebiet die Stufe I (Vorprüfung) der Artenschutzrechtlichen Prüfung nach §44 BNatSchG durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben:

Eine aktuelle Nutzung des Untersuchungsraumes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch planungsrelevante Tierarten konnte nicht festgestellt werden.

Die Risikoabschätzung für potenziell vorkommende planungsrelevante Arten hat ergeben, dass ohne Vermeidungsmaßnahmen bei den verbreiteten Vogelarten, sowie den Fledermäusen, die Gehölze als Quartiere bzw. Ruhestätte nutzen, durch anlage- und baubedingte Eingriffe ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des §44 (1) Nr.1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann.

Artenschutzrechtliche Maßnahme:

Um einen Konflikt mit den Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind somit die Baumfäll- und Rodungsarbeiten, sowie die Baufeldfreimachung auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beschränken.

Bei Einhaltung dieser Vermeidungsmaßnahme werden die Verbotstatbestände nach §44 (1) BNatSchG abgewendet und somit artenschutzrechtlichen Verbote nicht verletzt. Die Stufe II der ASP kann entfallen. Eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Denkmalschutzbelange

Innerhalb des Plangebiets sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler vorhanden und keine archäologischen Fundstellen bekannt. Sofern sich bei Bodeneingriffen dennoch Hinweise auf Bodenfunde ergeben, sind die zuständigen Stellen zu benachrichtigen; der Bebauungsplan erhält einen entsprechenden Hinweis zur Meldepflicht von Bodenfunden.

Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann das Vorhandensein von im Erdreich verbliebenen Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden. Wenn bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Flächenbilanz

Größe des Grundstücks	ca. 4.745 m ²
<u>bestehend aus:</u>	
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.252 m ²
zusätzliche Erschließungsfläche (=Flächenanteil der Tiefgaragenzufahrt, der über Baugrenzen hinausragt)	ca. 142 m ²
sonstige nicht überbaubare Fläche	ca. 2.351 m ²
<hr/>	
Summe	ca. 4.745 m ²

Gefährdungsabschätzung Bergschäden

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW (Az. 65.74.2-2014-1551), ist eine Gefährdung durch bergbauliche Einflüsse für das geplante Gebäude nicht zu erwarten.

Verwendete Gutachten + Planunterlagen

- Geräuschemissions-Untersuchung
23.05.2014 - Ingenieurbüro G. Hoppe aus Dortmund (AZ: 6603/14-2 H/OP)
- Artenschutzrechtliche Prüfung
Mai 2014 - Umweltplanungsbüro Weluga aus Bochum
- Auskunft zu bergbaulichen Einflüssen
08.07.2014 - Bezirksregierung Arnsberg (AZ: 65.74.2-2014-1551)
- Aktennotiz zu Versickerungsmöglichkeit und Altlasten
06.08.2014 - Ingenieurbüro Stephan Brauckmann aus Fröndenberg (AZ: 05 06 14 365)
- Begrünungsplan + Lageplan Baumfällung
August 2014 - Landschaft Planen und Bauen aus Dortmund
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18
15.10.2014 – Schamp & Schmalöer Architektur und Städtebau aus Dortmund

Schwerte, den _____

Dortmund, den 02.04.2015

Stadt Schwerte - Der Bürgermeister
Im Auftrag

Schamp & Schmalöer
Architektur und Städtebau

Adrian Mork
Fachdienstleister Demographie,
Stadtentwicklung und Umwelt

gez. Richard Schmalöer