

Bebauungsplan Nr. 201 »Wohnquartier am Schützenhof« Begründung

Februar 2024

Stand: frühz. Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Verfasser: post welters + partner mbB



post welters | partner
Architekten & Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

Teil A	4
1. Einführung	4
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3. Verfahrensart.....	5
2. Planungsrechtliche Situation	6
2.1. Regionalplan	6
2.3. Flächennutzungsplan	7
2.4. Bebauungspläne	8
2.5. Landschaftsplan.....	8
3. Beschreibung der Bestandssituation	9
3.1. Stadträumliche Einbindung.....	9
3.2. Bebauung und Nutzung	9
3.3. Verkehrliche Erschließung.....	10
3.4. Ver- und Entsorgung	10
3.5. Topografie.....	11
3.6. Eigentumsverhältnisse	11
3.7. Angrenzende Bebauungspläne	11
4. Städtebauliche Planungsziele	12
4.1. Städtebauliches Konzept.....	12
4.2. Erschließungskonzept	14
4.3. Freiraumkonzept.....	15
4.4. Ver- und Entsorgung	15
5. Inhalte der Planung	16
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	16
5.2. Maß der baulichen Nutzung	17
5.2.1. Grundflächenzahl	17
5.2.2. Maximale Gebäudehöhe.....	17
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	18
5.3.1. Bauweise	18
5.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche.....	19
5.4. Verkehrsflächen	20

5.5.	<i>Stellplätze, Garagen und Flächen für Nebenanlagen</i>	20
5.6.	<i>Grünflächen</i>	20
5.7.	<i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	21
5.7.1.	<i>Dachbegrünung</i>	21
5.7.2.	<i>Neuanpflanzungen</i>	21
5.7.2.1.	<i>Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum</i>	21
5.8.	<i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	22
6.	Örtliche Bauvorschriften	23
6.1.	Flachdächer	23
6.2.	Vorgärten	23
6.3.	Fassadengestaltung	23
6.4.	Stellplätze für öffentlich-geförderte Wohnungen	23
7.	Kennzeichnungen	23
8.	Nachrichtliche Übernahmen	23
8.1	<i>HQ 100 Bereich</i>	23
9.	Hinweise	24
9.1.	<i>Artenschutz</i>	24
9.2.	<i>Kampfmittelvorkommen</i>	24
9.3.	<i>Denkmalpflege und Bodenarchäologie</i>	24
9.4.	<i>Einsichtnahme von Vorschriften</i>	24
10.	Bodenordnende Maßnahmen	24
11.	Flächenbilanz	24
12.	Fachgutachten	25
12.1	<i>Verkehr</i>	25
12.2	<i>Schall</i>	25
12.3	<i>Artenschutz</i>	25
12.4	<i>Baumgutachten</i>	26
12.5	<i>Bodenuntersuchungen</i>	26
12.6	<i>Geruchsuntersuchung</i>	26
Teil B	28
1	Umweltbericht	28

Teil A

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 201 „Wohnquartier am Schützenhof“ befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsbereiches Schwerte-Mitte an der Schützenstraße/Ecke Lohbachstraße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 118, 119, 178, 350, 438, 439, 497, 501, 504 und 506 in Flur 030, Gemarkung 051298 Schwerte. Der räumliche Geltungsbereich umfasst hierbei die Fläche des ehemaligen Freizeit-Allwetterbades (FAB) sowie die derzeit durch die Sportvereine VfL Schwerte 1919/21 e.V., den Schießsportclub Schwerte e.V. sowie durch die Reisevereinigung Schwerte e.V. genutzten Flächen. Die Flächengröße beträgt ca. 4,6 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

- die Flurstücke 500, 502, 505 und 824 (Flur 030) im Norden,
- die Flurstücke 319, 321, 435, 436, 437, 472, 473, 453, 454, 455, 457, 459, 460 (Flur 030) und 287 (Flur 022) im Osten,
- die angrenzende die Flurstücke 580 und 178 (Flur 030) im Westen,
- die Flurstücke 33/3, 34/3, 34/4 und 410 (Flur 030) im Süden.

Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:

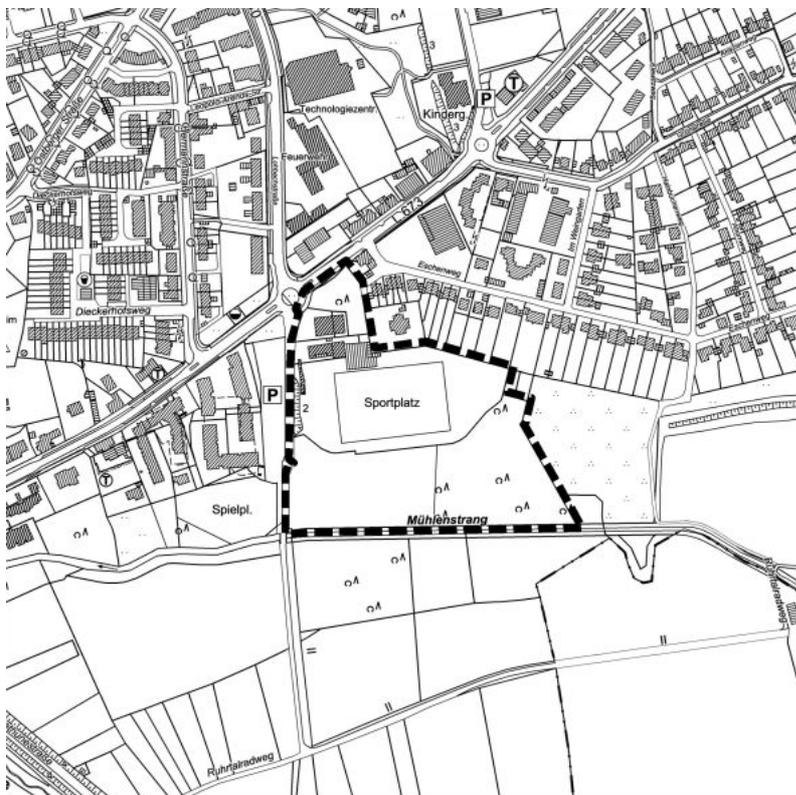


Abbildung 1: Übersichtsplan mit räumlichem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Um den künftigen Wohnraumbedarf der Stadt Schwerte zu decken, soll im Plangebiet ein zeitgemäßes, urbanes Wohnquartier entstehen. Das Handlungskonzept Wohnen sieht für die Stadt Schwerte einen qualitätsbedingten Neubaubedarf vor, der teilweise durch diese Planung gedeckt werden soll. Am Schützenhof soll somit ein Quartier mit bedarfsgerechtem, vielfältigem sowie bezahlbarem Wohnraum (Geschosswohnungsbau) und gleichzeitig hoher städtebaulicher Qualität entstehen. Ca. 40 % bis 50 % der Wohnungen sind dabei im Zuge des geförderten Wohnungsbaus geplant. Zusätzlich sind in geringem Maße ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen und (kleinteiliger) Einzelhandel vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den ehemaligen (Sportplatz)-flächen mit attraktivem Wohnungsbau einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen geschaffen werden.

Möglich macht diese Entwicklung der Fläche die Aufgabe der ehemaligen Nutzungen. Der Rat der Stadt Schwerte hatte im Jahr 2009 beschlossen, die Nutzung des Freizeitalleewetterbades (FAB) im südlichen Plangebiet aufzugeben und das Bad zu schließen. Seitdem wurde das Gelände in keine neue Nutzung überführt. Zudem wird der VfL Schwerte zusammen mit dem TuS Wandhofen ein neues Sportzentrum in Wandhofen beziehen. Im Jahr 2021 wurde ein städtebauliches Wettbewerbs-/Investorenverfahren durchgeführt, der Siegerentwurf bildet die Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes.

1.3. Verfahrensart

Das in Rede stehende Plangebiet soll in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 – Wohnquartier am Schützenhof – gemäß § 30 BauGB zu Wohnbauland entwickelt werden.

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 201 – Wohnquartier am Schützenhof – erfolgte mit dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Bauen und Wohnen der Stadt Schwerte vom 02.03.2022.

Nächster anstehender Verfahrensschritt ist die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanvorentwurfes.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – aus dem Jahr 2004 wird der nördliche Teilbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (Bereich Flächen des Sportplatzes des VfL Schwerte). Der südliche Teilbereich hingegen wird als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt (Bereich Gelände ehem. FAB). Nordwestlich des Plangebietes verläuft die L673 als überregionale Straße. Dem gesamten Planungsbereich ist die Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz zugeordnet. Ein kleiner Teilbereich im Süden des Grundstückes ist zudem als Überschwemmungsbereich gekennzeichnet. Aufgrund des Maßstabs des Regionalplanes kann der Bereich insgesamt jedoch dem ASB zugerechnet werden. Diese Einschätzung ist das Ergebnis einer Vorabstimmung zur Anpassung an die landesplanerischen Ziele der Regionalplanungsbehörde.

Derzeit befindet sich zudem der Regionalplan Ruhr in der Aufstellung. Im Regionalplan Ruhr wird das gesamte Plangebiet eindeutig als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, zudem ist das Plangebiet mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz versehen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (schwarze Strichlinie = Lage des Plangebietes)

2.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird für das Gemeindegebiet aufgestellt und enthält die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Seine Darstellung sind nicht parzellenscharf und nur behördenverbindlich.

Der seit 2004 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte stellt das gesamte Plangebiet als Grünfläche dar. Im nördlichen Teilbereich ist eine Einrichtung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kulturellen Zwecken dienende Gebäude dargestellt. Südlich davon wird auf der Grünfläche die Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Das südliche Plangebiet wird als Einrichtung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude dargestellt.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch Bauflächen unterschiedlicher Nutzungen eingerahmt. Im Norden schließen sich Mischbauflächen an, östlich hierzu ist zudem erneut Wohnbaufläche dargestellt. In östlicher Richtung grenzen Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet. Im Süden erweitert sich die Grünfläche. Durch diese verläuft der Bachlauf Mühlenstrang. Weiter südlich schließen sich Flächen für die Landwirtschaft an, die den Siedlungsbereich abschließen. Westlich des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet ist demnach für das gesamte Plangebiet eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Planung auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abzusichern. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen (15. Änderung des Flächennutzungsplans). Hierbei wird die im Geltungsbereich befindliche Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

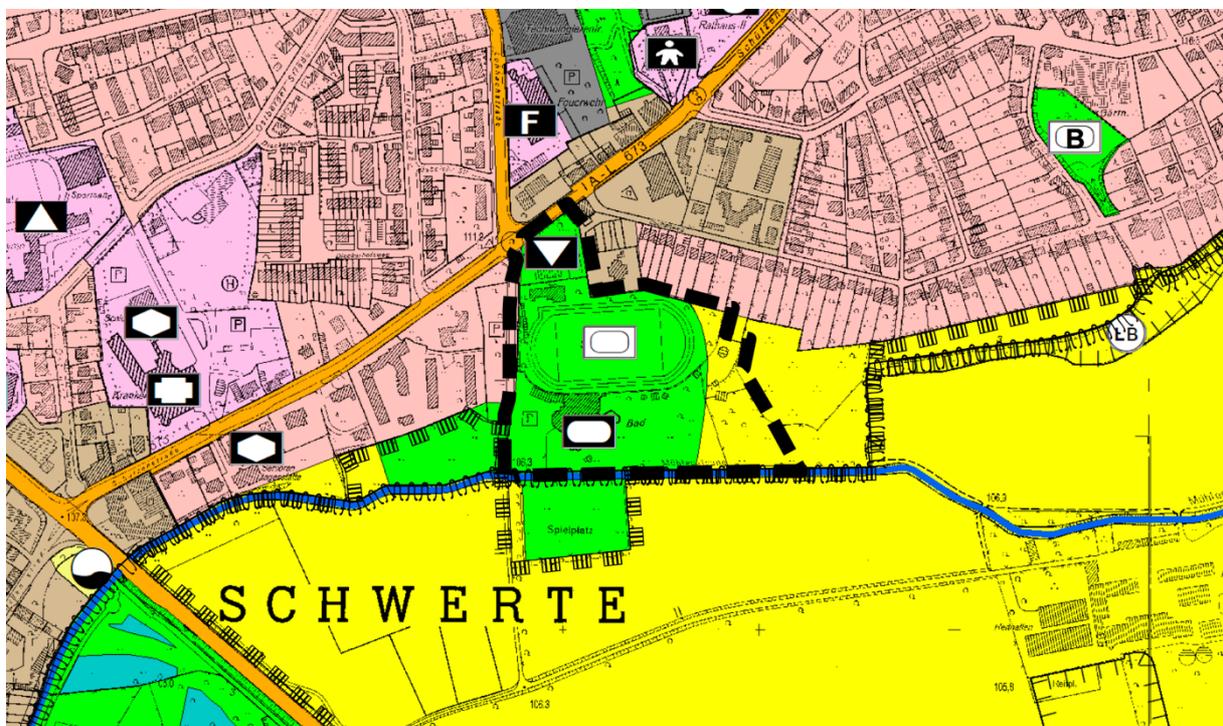


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (schwarze Strichlinie = Plangebietsabgrenzung)

2.4. Bebauungspläne

Das in Rede stehende Plangebiet liegt derzeit nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

2.5. Landschaftsplan

Für den Raum Schwerte hat der Kreis Unna im Jahr 1998 den Landschaftsplan Nr. 6 aufgestellt. Das Landschaftsgesetz NRW bildet hierfür die Grundlage. Weder die Festsetzungskarte noch die Entwicklungskarte des Landschaftsplans enthalten Vorgaben für den in Rede stehenden Planungsbereich. Landschaftsplanerische Belange stehen dem Vorhaben demnach nicht entgegen. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Ruhrtal-Ost grenzt südlich an das Plangebiet.

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1. Stadträumliche Einbindung



Abbildung 2: Luftbild »Sportplatz Schwerte« - rote Linie: Plangebietsabgrenzung

Kartengrundlage: Land NRW (2024) - "Datenlizenz Deutschland – Zero" (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsbereiches Schwerte-Mitte. Nordöstlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung, hauptsächlich in Form von Einfamilienhäusern in unterschiedlichen Bauformen, die den Beginn des Siedlungsbereiches markieren. Der Bereich nördlich der Schützenstraße ist geprägt durch die Feuerwehr, den Technologiepark und das Technologiezentrum. Nördlich der Eschenweg befindet sich zudem ein Lebensmittel-Discounter. Östlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet „Mühlenstrang“. Südlich des Plangebietes erstreckt sich direkt angrenzend der Flusslauf des Mühlenstrangs von östlicher in westliche Richtung. Im Anschluss an diesen erstrecken sich im Süden die Ruhrauen als Landschaftsraum. Südwestlich grenzt zudem ein Trainingsgelände für Hunde an das Plangebiet an. Westlich des zu beplanenden Geländes – an der Schützenstraße – schließt der Siedlungsbereich mit Geschosswohnungsbau sowie einem Spielplatz an. Direkt westlich der Schützenstraße, zwischen dieser anschließenden Bebauung und Straße befindet sich eine große Stellplatzanlage.

3.2. Bebauung und Nutzung

Aktuell ist das Plangebiet lediglich im nördlichen Teilbereich bebaut. Hierbei handelt es sich um ein Gebäude des Schießsportclubs Schwerte e.V. sowie eine mittig im Plangebiet liegende Sportanlage (Fußballfeld und Bebauung) des VfL Schwerte 1919/21 e.V. Diese wird

momentan durch den TuS Wandhofen 1911 e.V. und den VfL Schwerte 1919/21 e.V. genutzt. Im Bereich des südlichen Plangebietes, südlich angrenzend an die Sportanlage, befindet sich das ehemalige Gelände des Freizeit-Allwetterbades (FAB) welches im Jahr 2009 geschlossen wurde. Seitdem ist die Fläche keiner anderen Nutzung zugeführt worden, derzeit stellt sie eine begrünte Freifläche mit anschließenden Gehölzbeständen dar. Im westlichen Bereich schließt sich zur Schützenstraße hin eine asphaltierte Parkplatzfläche an.

3.3. Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Die Anbindung an das Plangebiet erfolgt über die westlich verlaufende Schützenstraße. Nördlich des Plangebietes schließt sich ein Kreisverkehr der Schützenstraße (L673) an, in westliche Richtung ist von dieser die Bethunestraße (B236) als Bundesstraße zu erreichen. Über die Bethunestraße ist die Autobahnauffahrt 85 Schwerte zur BAB 1 in ca. 2,2 km zu erreichen. Diese bietet weitere Anschlüsse an die BAB 45 sowie BAB 44.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der nächstgelegene schienengebundene Verkehrsknotenpunkt ist der Bahnhof Schwerte (Ruhr), der sich 400 m in nordöstliche Richtung befindet. Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle „Schützenstraße“ befindet sich direkt nördlich des Plangebietes an der Schützenstraße in ca. 20 m Entfernung. Diese verbindet das Gebiet mit den hier verlaufenden Linien 130, R30, R50 und N31. Mit diesen Linien werden Anschlüsse nach Iserlohn, zum Schwerter Bahnhof, nach Hengsen und Sölderholz über Lichtendorf erreicht. Die Taktung verläuft hier in Richtung Schwerte halbstündlich, sowie in Richtung Iserlohn stündlich.

Fuß- und Radverkehr

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes ist über die nördliche Schützenstraße gegeben. Hier existierten ein Fußgängerüberweg sowie weitere straßenbegleitende Gehwege. Die Streckenführung des regionalen Ruhrtalradweges verläuft zudem ca. 200 m südlich des Plangebietes.

3.4. Ver- und Entsorgung

Nahversorgung

In unmittelbarer Nähe wird das Nahversorgungsangebot durch einen Discounter (Lidl) abgedeckt, dieser befindet sich nordöstlich des Plangebietes und ist über die Schützenstraße zu erreichen. Entlang der Schützenstraße befinden sich vereinzelt gastronomische Angebote, das Stadtzentrum Schwerte ist zudem in ca. 1 km Entfernung erreichbar. Der nächste Vollsortimenter (Kaufland) ist in ca. 1,8 km zu erreichen.

Soziale Infrastruktur

Die nächstgelegene Kinderbetreuung ist mit der Einrichtung „Tausendfüßler“ in nördliche Richtung in ca. 250 m erreichbar. Die nächste Grundschule ist mit der Albert Schweizer Schule in ca. 650 m Entfernung nordwestlich zu erreichen sowie die nächste weiterführende Schule mit der städtischen Gesamtschule Gänsewinkel in 900 m in östlicher Richtung. Weitere Schulen befinden sich im Stadtzentrum in ca. 1 km Entfernung.

Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Schützenstraße befinden sich öffentliche Kanäle zur Ableitung von Regenwasser sowie von Schmutzwasser.

3.5. Topografie

Das Plangebiet weist ein Nord-Südgefälle auf. Die Geländehöhe nimmt zum südlich angrenzenden Freiraum ab. Im Norden des Plangebietes ist eine Höhe von ca. 113 m über Normalhöhennull, im südlichen Bereich 106 m über Normalhöhennull. Dies ergibt einen Höhenunterschied im Plangebiet von ca. 6 m.

3.6. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Schwerte.

3.7. Angrenzende Bebauungspläne

Wird im Weiteren Verfahren ergänzt.

4. Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Wettbewerbsverfahren:

Im Jahr 2021 wurde von der Stadt Schwerte ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Für das ca. 4,6 ha große Plangebiet wurde ein vielseitiges Nutzungs- und Baukonzept erwartet, das dem Standort angemessen ist. Im Rahmen einer Konzeptvergabe hat die Stadt Schwerte hierbei unterschiedliche Entwürfe erarbeiten lassen. Aus den eingegangenen Angeboten wurden durch die Fachverwaltung die drei besten ausgewählt und vorgestellt. Als Sieger ist der Entwurf der Bietergemeinschaft Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG und der Sparkasse Schwerte hervorgegangen.

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde in einem nächsten Schritt in Absprache mit der Stadt Schwerte ein finaler Entwurf ausgearbeitet, welcher als Grundlage für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens zur Entwicklung der Fläche diene.

4.1. Städtebauliches Konzept



Abbildung 5: Lageplan

Hermann Valentiny Architekten (Stand 06.02.2024)

Das städtebauliche Konzept zielt auf die Entwicklung eines bedarfsgerechten sowie vielfältigen Wohnquartiers mit Geschosswohnungen ab. Zusätzlich zur Wohnnutzung sind vereinzelt ergänzende Nutzungen wie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (KiTa), kleinteiliges Gewerbe sowie gegebenenfalls Gastronomie vorgesehen. Das Plangebiet soll eine hohe soziale, funktionale sowie ökologische Qualität bei einer angemessenen Baudichte aufweisen. Hierzu sollen unterschiedliche Gebäudetypologien ein breites Angebot bereitstellen.

Große Teile der künftigen Bebauung gruppieren sich im Kernbereich um eine Ringstraße. Hierbei sind offene Blöcke, im Norden und Süden der Ringstraße auch offene Zeilen und punktförmige Mehrfamilienhäuser geplant. Die Gebäude im Westen bzw. Norden des Plangebietes werden direkt über die Schützenstraße erschlossen. Die Bebauung orientiert sich mit drei bis fünf Geschossen am Maßstab der westlich bestehenden verdichteten Wohnbebauung.

An der Schützenstraße ist ein Quartiersplatz geplant der ein Bindeglied zur bestehenden Wohnbebauung im Westen bildet. Im Kernbereich schaffen zwei zum Teil offene Baublöcke geschützte Wohnhöfe mit Aufenthaltsqualität. Nord-/Südverbindungen in Form von Promenaden verbinden den Kernbereich mit der Ringstraße und dem angrenzenden Freiraum.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze bildet die Bebauung einerseits einen markanten Rand zum öffentlichen Raum am Kreisverkehr und schafft andererseits einen lärmgeschützten Innenhof. Hierzu erstreckt sich im Erdgeschoss ein zusammenhängender Baukörper, welcher in den oberen Geschossen punktförmig in die Höhe geführt wird. Die Baukörper stellen eine Referenz zu den offenen Baustrukturen der Randzone dar.

Die geplanten Gebäude sind ausschließlich mit einem Flachdach geplant. Teilweise ergibt sich eine gestaffelte Höhenentwicklung, die sich zum südlichen Freiraum hin abtreppt.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll ein Übergang zu den Ruhrauen entstehen und so die Bebauung mit den Freiraumstrukturen angemessen verknüpfen.

4.2. Erschließungskonzept



Abbildung 6: Lageplan Untergeschoss

Hermann Valentiny Architekten (Stand 06.02.2024)

Erschließung (MIV; Rad-/Fußverkehr)

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt zukünftig aus westlicher Richtung von der Schützenstraße über eine Ringstraße. Diese wird im nördlichen Teil verkehrsberuhigt ausgestaltet, während im Süden die Haupteerschließung für den MIV über die Schützenstraße erfolgt.

Eine Radverbindung durch das Plangebiet erfolgt ebenfalls über die Ringstraße. Eine fußläufige Durchwegung wird neben den Straßen über ausgestaltete Promenaden ermöglicht. Diese verlaufen zwischen den Gebäuden im zentralen Bereich, sie stellen eine nordsüd-Verbindung durch das Gebiet bis zur südlichen Grünfläche dar.

Private Stellplätze /Wohnen/Kita

Das private Parken soll überwiegend in Garagengeschossen organisiert werden, die von dem südlichen Teil der Ringstraße aus erschlossen sind. Diese befinden sich im Kernbereich (umschlossen von der geplanten Ringstraße) im Erd- bzw. Untergeschoss sowie in den südlichen und östlichen Gebäuden in den Erdgeschossen. Auch die privaten Stellplätze der nördlichen Bebauung sind hier untergebracht. Die Ausgestaltung der Garagengeschosse trägt zur Begradigung des Gebietes bei (Ausgleich des Nord-Südgefälle). Während das Garagengeschoss in der Kernzone über die südliche Ringstraße erschlossen wird, ist dieses von der nördlichen Ringstraße nicht sichtbar. In den Garagengeschossen werden insgesamt ca. 346 Stellplätze nachgewiesen. Zusätzlich sind vereinzelte ebenerdige Stellplatzflächen (ca. 16 Stellplätze.) neben bzw. zwischen der Bebauung vorgesehen (südliches Plangebiet).

Darüber hinaus werden westlich des Plangebietes auf einem bestehenden Parkplatz zusätzliche Stellplätze verortet (40 Stellplätze über Baulast sowie 10-15 zusätzliche Stellplätze). Hier findet auch der Hol- und Bringverkehr sowie das Mitarbeiterparken der nördlich im Gebiet geplanten Kindertagesstätte statt.

Besucherstellplätze

Das öffentliche Parken ist in der südlichen Ringstraße vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht hier beidseitiges, straßenbegleitendes Parken vor. Für die Ausgestaltung des Straßenraumes sind hier zudem Baumpflanzungen vorgesehen.

4.3. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht sowohl übergeordnete Freiraumtypologien sowie private Freiräume vor. Die Ausgestaltung eines Quartiersplatzes an der Schützenstraße soll einen vom Straßenraum entkoppelten öffentlichen Bereich bilden, welcher als Zentrum fungiert. Darüber hinaus wird die Ringstraße durch straßenbegleitende Bepflanzung geprägt sein. In den Innenhöfen bilden sich zudem gemeinschaftliche Freiflächen. Diese Wohnhöfe schaffen Platz für Mietergärten, Kleinkinderspielflächen und Grünzonen mit Aufenthaltsqualitäten. Die Dachflächen sollen begrünt werden.

Die angelegten Promenaden dienen der fußläufigen Durchwegung. Als Aufenthaltsflächen vernetzen diese das Quartier in Nord/Südrichtung. Angelegte Vorgärten dienen als Puffer zu den Wohnbereichen im Erdgeschoss. Durchgängige Balkon- und Loggienzonen sind vorgesehen, auf denen sich die Grünstruktur auch als vertikales Element wiederfindet und einen dreidimensionalen Grünraum schafft.

Die Renaturierungszone im Süden kann als Naherholungsgebiet dienen. Zusätzlich ist hier angrenzend im südöstlichen Plangebiet ein privater Spielplatz geplant.

4.4. Ver- und Entsorgung

Niederschlagsentwässerung:

Das Ver- und Entsorgungskonzept für das Gebietes wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse weiterer Bodenuntersuchungen derzeit erarbeitet.

5. Inhalte der Planung

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes werden in 7 Baufelder WA 1 bis WA 7 untergliedert.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2a und WA 4a sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 sind nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Begründung:

Als zentrale Nutzung gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Wohngebäude grundsätzlich als allgemein zulässige Nutzung zwingend festzusetzen. Dem folgend setzt der Bebauungsplan Wohngebäude für alle Teilflächen WA1 bis WA7 als allgemein zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO fest.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2a und WA 4a für nur ausnahmsweise zulässig erklärt werden. Ziel der Planung in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet ist es sinnvolle Nutzungen aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO zu ergänzen und nicht störende anderweitige Nutzungen zuzulassen. Die aufgezählten Nutzungen werden daher als grundsätzlich verträglich für das Gebiet angesehen und in den Bereichen des Plangebietes, die sich zur Schützenstraße hin öffnen, ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus können Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe in Allgemeinen Wohngebieten gemäß §1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt werden. Diese Nutzungen sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes 201, da die Nutzungen mit dem Planungsziel des geplanten Allgemeinen Wohngebietes nicht vereinbar sind. Mit dem Ausschluss soll erreicht werden, dass der angestrebte Charakter eines verkehrsarmen und ansprechend gestalteten

Wohngebietes realisiert werden kann. Die genannten Nutzungen lösen zusätzliche Verkehrsströme aus und verursachen Immissionen. So werden durch diese Festsetzung potenzielle Konflikte zwischen Wohn- und diesen Nichtwohnnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Der Platzbedarf sowie die übliche bauliche Ausführung etwa von Tankstellen sind städtebaulich unverträglich, da sie Wohnnutzung verdrängen und sich gestalterisch nicht in das Umfeld und die weitere geplante Nutzung einordnen. Damit stehen diese Nutzungen dem Ziel des Bebauungsplanes, der Schaffung von Wohnraum, entgegen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Grundflächenzahl

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2a und WA 2b ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3b ist eine GRZ von 0,75 festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4a, WA 4b und WA 5 ist eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3a, WA 6 und WA 7 ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Begründung:

Die städtebauliche Konzeption begründet insbesondere durch die konsequente Unterbringung aller privaten Stellplätze in Garagengeschossen bzw. Tiefgaragen eine Überschreitung der GRZ. Hiermit wird trotz der gewählten städtebaulichen Dichte gewährleistet, dass qualitätsvolle Freiräume entstehen, die nicht durch abgestellte Pkw dominiert werden. Zur Umsetzung der Konzeption erfolgen jeweils angepasste Grundflächenzahlen, welche die Orientierungswerte der BauNVO überschreiten.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohnverhältnisse erfolgt trotz der teilweise erhöhten Dichte nicht, weil innerhalb der geplanten Bebauung sowohl auf den Dachflächen (der geplanten Garagengeschossen bzw. Tiefgaragen) als auch zwischen den Gebäuden großzügige, attraktive Grünbereiche entstehen. Zudem werden grundsätzlich auch die Flachdächer aller Wohngebäude begrünt. Außerdem befinden sich Grün- und Erholungsbereiche in unmittelbarer Nähe des Plangebietes mit dem südlichen angrenzenden Freiraum der Ruhrauen.

5.2.2. Maximale Gebäudehöhe

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion in Meter ü. NHN.

Die max. zulässige Höhe der Oberkante darf durch technisch notwendige Dachaufbauten um max. 3 m überschritten werden. Diese müssen in ihrer Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen für Garagengeschosse sind in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen und ihre Bezugshöhen werden im weiteren Verfahren festgelegt

Begründung:

Die gewählte Höhenentwicklung orientiert sich an den umliegenden Bestandsgebäuden bzw. dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Bebauungen im zentral gelegenen Bereich (WA 4a, 4b und 5) sind hierbei mit einer Höhe zwischen drei und fünf Geschossen geplant, im nördlichen Bereich (WA 2a, 2b und 3a) sind die Punkthäuser dreigeschossig vorgesehen. Der sich zur Schützenstraße hin ausgerichtete Gebäuderiegel bildet nur im Erdgeschoss einen durchgängigen Baukörper (Sockelgeschoss), auf das sich viergeschossige Baukörper verteilen. Im südlichen Plangebiet (WA 6, WA 7 und WA 3a) wird das Konzept durch eine - viergeschossige Bebauung (zum südlichen Freiraum hin auch dreigeschossige Bebauung ergänzt.

Technisch notwendige Dachaufbauten überschreiten die festgesetzte maximale Geschossfläche nicht vollflächig, daher ist es verträglich, dass diese die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten dürfen ohne, dass eine unkontrollierte Höhenentwicklung zu befürchten ist.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

5.3.1. Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2a ist eine offene Bauweise zulässig. Diese ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2b, WA 3a, WA 6 und WA 7 ist eine geschlossene Bauweise zulässig. Diese ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4a, WA 4b, WA 5 und WA 3b wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und Gebäudelängen von mehr als 50 Meter zulässig sind.

Begründung:

Entsprechend des städtebaulichen Ziels eine Wohnbebauung im Plangebiet zu entwickeln, werden für die Allgemeinen Wohngebiete Bereiche unterschiedliche Bauweisen vorgegeben. Die Bauweise folgt der planerischen Konzeption. Die planerische Konzeption nimmt dabei die Bauweise angrenzender Strukturen auf.

Offene Bauweise: Im Bereich des WA 2b sowie WA 3a werden offene Bauweisen festgesetzt, in diesem Bereich sollen Punkthäuser realisiert werden können. Die offene Bauweise ermöglicht hier einen angemessenen Übergang zur nördlich liegenden Bestandsbebauung mit Einfamilienhäusern.

Geschlossene Bauweise: Im Bereich des WA 1 und WA 2a werden geschlossene Bauweisen festgesetzt. Die städtebauliche Konzeption sieht hierbei einen zusammenhängenden Baukörper vor, welcher das Gebiet zum Kreisverkehr der Schützenstraße hin abschirmt. Die Aufteilung in zwei Allgemeine Wohngebiete ermöglicht eine zeitversetzte Realisierung der Gebäudebestandteile.

Abweichende Bauweise: Im Bereich der WA 4a, WA 4b und WA5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um in diesem zentralen Bereich des Plangebietes die städtebauliche Absicht aus der Konzeption umsetzen zu können.

5.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden zeichnerisch festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1-7 ist eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um 2 m auf allen Seiten zulässig. Terrassen dürfen die Baugrenze um max. 4,5 m überschreiten.

Garagengeschosse werden durch eine separate Baugrenze definiert. Diese wird zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Planerische Absicht ist es, die Überbaubarkeit der Grundstücke entsprechend der planerischen Konzeption zu ermöglichen. Ziel ist es hier ein attraktives städtebauliches Gesamtbild zu erzeugen. Darüber hinaus dient die festgesetzte Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche einer geordneten, aufeinander abgestimmten und regelmäßigen Gebäudeabfolge entlang des geplanten Straßenverlaufs.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen befinden sich zum einen zentral im westlichen Bereich des Plangebietes (westlich WA 4a), um die Fläche des geplanten Quartiersplatzes von Bebauung freizuhalten (Ausnahme Garagengeschoss), sowie zum anderen im südöstlichen Bereich des Plangebietes (östlich WA 7, südlich WA 3a) für die mögliche Ausgestaltung einer privaten Spielplatzfläche.

Die für das Garagengeschoss festgesetzte separate Baugrenze, ermöglicht orientiert an der städtebaulichen Konzeption das großflächige organisierte Parken unterhalb der geplanten Wohnbebauung. Mittig im Plangebiet soll sich hier ein durchgängiges Garagengeschoss erstrecken, welches von der Ringstraße im Norden und Süden, sowie der Schützenstraße im Westen gefasst wird. Das geplante Garagengeschoss erfasst hierbei den Bereich des gesamten WA 4a, WA 4b sowie WA 5.

Überschreitung der Baugrenze: Um den zukünftigen Bauherren ausreichend Spielraum bei der Nutzung der Grundstücke einzuräumen, ist in den für eine Bebauung vorgesehenen Allgemeinen Wohngebieten eine Überschreitung der Baugrenzen vorgesehen. Balkonbereiche dürfen bei der Baugrenze zu jeder Seite um 2 m auskragen. Terrassen dürfen die Baugrenze um 4,5 m überschreiten. Eine negative Beeinträchtigung des öffentlichen Bereiches bleibt nicht zu befürchten.

5.4. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 11 BauGB)

Der erforderliche Flächenbedarf im Plangebiet wird mit der Festsetzung von Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan wird die Erschließung durch eine Ringstraße gesichert.

Im nördlichen Teil der Ringstraße (Planstraße A) soll die verkehrsberuhigte Straße eine Funktionsvielfalt ermöglichen, die neben der untergeordneten verkehrlichen Funktion insbesondere auch eine Aufenthaltsfunktion erhalten soll. Die Festsetzung dieser verkehrsberuhigten Bereiche berücksichtigt die Bedürfnisse der hier geplanten Wohnnutzung nach einem möglichst ungestörten, verkehrssicheren und familienfreundlichen Wohnumfeld.

Der südliche Teil der Ringstraße (Planstraße B) ist hierbei als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, hier erfolgt die Zufahrt zu allen privaten Stellplätzen (mit Ausnahme des nördlichen Gebäuderiegels) im Plangebiet.

Die konkreten Möglichkeiten der Straßenausgestaltung werden seitens des Verkehrsplanungsbüros im Rahmen der Ausführungskonzeption erarbeitet und geprüft.

Innerhalb der Planstraße B sind Parkplätze zu realisieren. Hier ist die Anordnung straßenbegleitender Parkplätze vorgesehen.

5.5. Stellplätze, Garagen und Flächen für Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-7 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung:

Die privaten Stellplätze sollen im Wesentlichen in Garagengeschossen organisiert werden. Diese befinden sich in WA 4a, WA 4b und WA 5 unterhalb der geplanten Wohnbebauung in einem großflächigen Garagengeschoss. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3a, WA 6 und WA 7 findet die Unterbringung von parkenden Fahrzeugen im Erdgeschoss statt. Zusätzliche Stellplatzflächen werden in WA 6 und WA 7 neben, beziehungsweise zwischen den Gebäudeteilen generiert.

Weitere 40 Stellplätze werden auf dem westlich der Schützenstraße liegenden Parkplatz über eine Baulast gesichert. Der Hol- und Bringverkehr der in WA 1 geplanten Kindertagesstätte wird ebenso über diesen Parkplatz organisiert. Durch den vorhandenen Fußgängerüberweg, kann vom Parkplatz aus die Schützenstraße sicher zur Kindertagesstätte überquert werden.

5.6. Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzte öffentliche Grünfläche befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes. Sie dient dem Erhalt der dort vorhandenen ökologischen Strukturen. Zudem bildet sie einen Übergang zum Renaturierungsbereich des Mühlenstrangs.

Im südöstlichen Plangebiet ist außerdem eine private Spielplatzfläche geplant. (Diese wird im Zusammenhang mit einem Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der nicht überbaubaren

Grundstücksflächen geplant. Siehe hierzu auch die Ausführungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen.)

5.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.7.1. Dachbegrünung

Alle Flachdächer von neu zu errichtenden baulichen Anlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 12 cm, für die Dachbegrünung von Garagengeschossen sowie Tiefgaragen 40 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Terrassen und Zuwegungen sowie verglaste Flächen und technische Aufbauten.

Bei extensiver Dachbegrünung sind artenreiche, buntblühende, rasenbildende Arten, die Extremstandorte tolerieren, zu verwenden.

Begründung:

Durch die Bepflanzung der Flachdächer werden die entsprechenden baulichen Anlagen landschaftsgerecht eingebunden und die Wohnsituation im Umfeld verbessert. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser. Darüber hinaus wird durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbindung das Kleinklima günstig beeinflusst. Die Bepflanzung der Garagengeschosse in der promenadenartigen Durchwegung der WA 4a, WA 4b sowie WA 5 ist Teil der Freiraumgestaltung.

5.7.2. Neuanpflanzungen

5.7.2.1. Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der gekennzeichneten öffentlichen Straßenräume sind mindestens xx standortgerechte, heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Solitär-Baum, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheibe darf ein lichtetes Innenmaß von 2,00 x 2,50 m nicht unterschreiten.

Die genauen Standorte sind mit dem Planungsamt der Stadt Schwerte abzustimmen.

Die Auswahl der Gehölzarten ist mit dem Planungsamt der Stadt Schwerte abzustimmen.

Begründung:

Bei der neugeplanten Straße soll die Qualität der Pflanzmaßnahmen festgesetzt werden. Die Pflanzmaßnahme dient zum einen der Straßenraumgestaltung sowie zum anderen der Verbesserung der bioklimatischen und lufthygienischen Situation.

Die genaue Lage der Bepflanzung bleibt der weiteren Entwurfs- und Straßenausbauplanung vorbehalten. Dies ermöglicht angemessene Spielräume bei der Realisierung der Baugebiete.

Die genaue Lage sowie die Auswahl der Gehölzart sind mit dem Planungsamt der Stadt Schwerte abzustimmen.

Die im Straßenraum zu pflanzenden Bäume können als Ausgleich für den Entfall vorhandener Bäume nach Absprache mit dem Planungsamt der Stadt Schwerte herangezogen werden.

5.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit **G1** festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb dieser Flächen ist eine durchgängige, mindestens 2 m breite Durchwegung zu gewährleisten.

Mit **GF2** festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht für die Stadt Schwerte zu belasten. Innerhalb dieser Flächen ist eine durchgängige, mindestens 3,5 m breite Durchwegung zu gewährleisten.

Begründung:

Gehrecht (G1): Um eine Durchwegung durch das Plangebiet von Norden nach Süden zu gewährleisten, wird der Allgemeinheit ein Gehrecht im Bereich der WA 4a, WA 4b und WA 5 gewährt. Hierfür ist in den festgesetzten Flächen eine durchgängige Durchwegung auf den privaten Grundstücksflächen zu gewährleisten. Im städtebaulichen Konzept ist in diesen Bereichen die Ausgestaltung von Promenaden zur fußläufigen Durchquerung im Sinne der Vernetzung des Gebietes vorgesehen. Hiermit soll verhindert werden, dass diese Bereiche vollflächig bepflanzt oder bebaut werden und keine fußläufige Durchwegung mehr möglich ist.

Geh- und Fahrrecht (GF2): Für die Pflege der südlich liegenden öffentlichen Grünfläche wird der Stadt Schwerte ein Geh- und Fahrrecht zu dieser Fläche von der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße B) gesichert. Hierfür ist in den festgesetzten Flächen eine durchgängige Durchwegung auf den privaten Grundstücksflächen zu gewährleisten.

6. Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

6.1. Flachdächer

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer als Dachform zulässig. Ein Dach gilt als Flachdach, wenn es eine maximale Dachneigung von 10% aufweist.

6.2. Vorgärten

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahmen von Fahrradstellplätzen, der Zufahrten, Garagengeschoß-Zugängen, notwendigen Wegen (Hauszugängen), Terrassen und Mülltonnenstellplätze unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Gartenflächen zu unterhalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 30% der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Wenn die Untergrundverhältnisse es zu lassen, sollten Zufahrten und andere befestigte Flächen (mit Ausnahme der Hauszugänge und stark befahrenen Flächen) eine verminderten Versiegelungsgrad aufweisen.

6.3. Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind Signalfarben ausgeschlossen. Eine Farbdefinition folgt im weiteren Verfahren.

6.4. Stellplätze für öffentlich-geförderte Wohnungen

Für Stellplätze für öffentlich-geförderte Wohnungen sind in Gebäuden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 0,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

7. Kennzeichnungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1 HQ 100 Bereich

Ein Teil des südlichen Plangebietes (außerhalb der geplanten Bebauung) befindet sich innerhalb der Abgrenzung des Hochwasserbereichs HQ 100. Dieser Bereich wird nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 201 aufgenommen.

9. Hinweise

9.1. Artenschutz

Wird im Weiteren Verfahren ergänzt.

9.2. Kampfmittelvorkommen

Wird im Weiteren Verfahren ergänzt.

9.3. Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Wird im Weiteren Verfahren ergänzt.

9.4. Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Verfahren und Richtlinien Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Planungsamt der Stadt Schwerte, Rathaus I, Rathausstraße 31, 58239 Schwerte eingesehen werden.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,6 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzung	Fläche	
Geltungsbereich	46.214 m²	100 %
Wohnbaufläche	34.627 m²	rd. 74,93 %
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>23.269,2 m²</i>	
Straßenverkehrsfläche	4.871 m²	rd. 10,54 %
<i>öffentliche Verkehrsfläche</i>	<i>3.035 m²</i>	
<i>mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)</i>	<i>1.836 m²</i>	
Grünfläche	6.717 m²	rd. 14,53 %

Mögliche Abweichungen sind rundungsbedingt.

12. Fachgutachten

12.1 Verkehr

Die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens erfolgte durch das Büro Brilon Bondzio Weiser im Jahr 2024 (Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Schützenhof in Schwerte - Schlussbericht). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens bewertet. Hierbei wurde eine Bewertung der heutigen Verkehrssituation für die maßgebenden Spitzenstunden auf Basis einer Verkehrszählung durchgeführt, sowie die allgemeine Verkehrsentwicklung auf Grundlage des Bundesverkehrswegeplanes berücksichtigt, sowie eine Prognose und Bewertung der künftigen Verkehrssituation angefertigt.

Das zusammenfassende Ergebnis der Untersuchung zeigt zum einen, dass das Verkehrsaufkommen auf Grundlage der Regelwerke und im Hinblick auf die Umfeldnutzung als verträglich zu bewerten ist. Eine Planfall-Prognose zeigt, dass sich durch die Planung ein induziertes Verkehrsaufkommen von 1.932 Fahrten/Werks-Tag im Plangebiet ergibt. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen ist an den untersuchten Knotenpunkten jederzeit leistungsfähig und kann mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen ist auf Grundlage der Regelwerke und im Hinblick auf die Umfeldnutzung als verträglich zu bewerten. Eine genaue Aufschlüsselung der Stellplatzanforderungen sowie weitere Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen.

Insgesamt ist festzustellen, dass das mit dem geplanten Vorhaben verbundene, erhöhte Verkehrsaufkommen im bestehenden Verkehrsnetz leistungsfähig, sicher und straßenraumverträglich abgewickelt werden kann. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

12.2 Schall

Die Erarbeitung des Schallgutachtens erfolgte durch das Büro Peutz Consult GmbH. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Weiteren Verfahren ergänzt.

12.3 Artenschutz

Artenschutzvorprüfung (Stufe 1)

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes durchzuführende Artenschutzprüfung wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1) vom Büro grünplan im Juni 2022 erstellt („Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 201 „Wohnquartier Am Schützenhof“ in Schwerte“). Hierbei wurden die Auswirkungen der Planung auf die potenziell zu erwartenden planungsrelevanten Arten untersucht.

Das ca. 4,6 ha große Plangebiet besteht besonders im Süden aus größeren Brachflächen mit randlichen vielfältig strukturierten Gehölzbeständen mit altem Baumbestand.

Aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen könnten folgende Arten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet und den angrenzenden Landwirtschaftsflächen haben: Baumpieper, Bluthänfling, Girlitz, Feldlerche, Feldschwirl, Star, Kleinspecht, Greifvögel und Eulen.

Die Inanspruchnahme der vorhandenen Brachflächen und die geplante Gehölzrodungen kann daher zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten führen. Eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ohne weitere Maßnahmen bzw. Untersuchungen nicht sicher ausgeschlossen werden.

Zur Einschätzung möglicher Auswirkungen sollte demnach eine Revierkartierung der Vögel erfolgen. Der empfohlene Untersuchungsumfang sowie vertiefende Inhalte der Untersuchung sind dem Beitrag zu entnehmen.

Zusammenfassend hat die Artenschutzprüfung Stufe 1 ergeben, dass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Eingriffsbereich nicht auszuschließen ist. Eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Artengruppen der Vögel können nicht ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotsbestände sicher ausschließen zu können, werden weiterführende Untersuchungen im Sinne einer vertiefenden Artenschutzprüfung der Stufe 2 erforderlich. Hierbei werden Revierkartierungen der Vögel durchgeführt und aus der vertiefenden Untersuchung eine abschließende Beurteilung vorgenommen werden und ggf. entsprechende Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Artenschutzprüfung (Stufe 2)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12.4 Baumgutachten

Die Erarbeitung eines Baumgutachtens erfolgt durch das Büro Studio Gruengrau. Dieses wird im Weiteren Verfahren ergänzt.

12.5 Bodenuntersuchungen

Die Erarbeitung des Bodengutachtens erfolgt durch das Büro Grundbauinstitut Biedebach. Dieses wird im Weiteren Verfahren ergänzt.

12.6 Geruchsuntersuchung

Eine im Rahmen des Bebauungsplanes durchzuführende Geruchsabschätzung wurde vom Büro Peutz Consult im Jahr 2023 durchgeführt (Geruchsabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 201 „Am Schützenhof“ in Schwerte). Hierbei wurde eine Geruchsimmissionsprognose angefertigt, welche den ca. 350 m südöstlich des Plangebietes befindlichen Reiterhof auf seine Geruchsimmissionen hinsichtlich des Bebauungsplangebietes untersucht.

Zur Ermittlung der Geruchsemissionen wurde gemäß VD 3894 Blatt 1 sowie hierauf aufbauend, eine Ermittlung der Mindestabstände gemäß VDI 3894 Blatt 2 zur Einhaltung der Immissionswerte nach Tabelle 22, TA Luft 2021, Anhang 7 2 durchgeführt.

Zusammenfassendes Ergebnis der Berechnung ist, dass im Bereich des Plangebietes an weniger als 7 % der Jahresstunden Gerüche aus dem Reiterhof vorliegen. Häufigkeiten mit Gerüchen unter 7% liegen außerhalb des Anwendungsbereiches der VDI 3894, Blatt 2 und können daher nicht dargestellt werden. Es ist jedoch aufgrund des ausreichenden Abstandes

zwischen der 7% Isolinie und dem Plangebiet sicher davon auszugehen, dass im Plangebiet an deutlich weniger als 7% der Jahresstunden Gerüche auftreten.

Der Immissionswert der TA Luft 2021, Anhang 7 für Wohn-, Misch- und Kerngebiete mit Wohnen und urbanen Gebieten von 10% der Jahresstunden mit Gerüchen wird somit im Plangebiet sicher eingehalten.

Teil B

1 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren durch das Büro Grünplan erarbeitet und bildet den Teil B der Begründung.