

Stadt Schwerte
Der Bürgermeister

Drucksache-Nr.:	IX/0750
Datum:	26.03.2018
Status:	öffentlich
Freigabedatum:	09.04.2018

Bereich/Az:
Stadtplanung und Umwelt / 61-26-03/187

Sitzungsvorlage

für die Beratung im:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt	24.04.2018	öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. 187 "Auf dem Knapp/Am Hinkeln"
- Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Produkte

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 187 „Auf dem Knapp/ Am Hinkeln“ ist mit seiner Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Im Auftrag

gez. Mork

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 27.06.2017 hat der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Schwerte auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 187 „Auf dem Knapp/ Am Hinkeln“ und die frühzeitige Beteiligung in Form einer Abendveranstaltung mit anschließendem 14-tägigen Aushang der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (DS IX/0584).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 187 „Auf dem Knapp/ Am Hinkeln“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets geschaffen, um dadurch eine städtebauliche Arrondierung des Ortsteils Ergste herbeizuführen und neue Wohnangebote zu schaffen.

Die Erschließung der Teilfläche „Auf dem Knapp“ erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit, welche an den Bürenbrucher Weg angeschlossen wird. Auftakt des Wohngebiets sollen zwei Mehrfamilienhäuser bilden. Darüber hinaus sieht der städtebauliche Entwurf vor, die Fläche vorrangig mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu bebauen. Je nach Ausnutzung stehen zukünftig ca. 36 neue Wohneinheiten zur Verfügung. Dabei sollen flexible Grundstückgrößen zwischen ca. 350 m² und ca. 850 m² angeboten werden. Zur Betonung des neuen Wohngebiets und zur Gliederung des Landschaftsraums wird zudem eine Baumreihe östlich des Bürenbrucher Wegs sowie an der südlichen Grenze des Plangebiets festgesetzt, welche den Übergang zwischen Landschafts- und Siedlungsraum definiert.

Die Fläche „Am Hinkeln“ soll vorrangig mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Je nach Parzellierung sollen hier Grundstücksgrößen zwischen ca. 550 m² und ca. 800 m² realisiert werden, womit ca. 14 neue Einfamilienhäuser entstehen. Die Erschließung erfolgt über die Anlage einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit, welche an die Straße Am Knapp angeschlossen wird. Die Straße Am Knapp wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im nordwestlichen Teil baulich ertüchtigt, soll aber im weiteren Verlauf nicht für den Autoverkehr geöffnet, sondern weiterhin lediglich als Rad- und Fußweg dienen.

Mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sollten die Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert werden und Gelegenheit zur Erörterung erhalten. Eine entsprechende Bürgerversammlung fand am 07.09.2017 in der Turnhalle der Ev. Grundschule in Ergste statt.

Es wurden u.a. die Themenfelder des ökologischen Eingriffs, des Artenschutzes, des Lärmschutzes sowie mögliche Störungen durch die neue Wohnbebauung und den damit verbundenen PKW-Verkehr diskutiert. Eine Übersicht über alle im Rahmen der Bürgerinformation vorgebrachten Anregungen und Anmerkungen gibt Anlage 10.

Anschließend erfolgte der öffentliche Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 08.09. bis einschließlich 25.09.2018 im Rathaus der Stadt Schwerte. Dabei ging eine private Einwendung ein, die sich gegen die Planung ausspricht und insbesondere kritisiert, dass durch das geplante Mehrfamilienhaus am Bürenbrucher Weg Schallreflexionen entstehen, die sich negativ auf die bestehende Bebauung auswirken. Zudem wird angeregt, statt eines Mehrfamilienhauses am Bürenbrucher Weg weitere Einfamilien- und Doppelhäuser festzusetzen, um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

Die Kritik möglicher negativer Schallreflexionen kann durch den erarbeiteten Fachbeitrag Schallschutz (Anlage 6) eindeutig widerlegt werden. Der Fachbeitrag weist nach, dass die Beurteilungspegel überwiegend unter den Grenzwerten der Lärmvorsorge bleiben und die Zunahme von 0,3 bis 0,6 dB(A) als unerheblich eingestuft werden kann.

Der Anregung eine aufgelockerte Bauweise entlang des Bürenbrucher Wegs festzusetzen, wird teilweise gefolgt indem statt eines großen Baufeldes für ein Mehrfamilienhauses, zwei separate Baufelder festgesetzt werden, um die Bebauung dadurch zu unterbrechen und städtebaulich aufzulockern.

Zeitgleich mit dem öffentlichen Aushang der Planunterlagen fand auch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Durch den Kreis Unna (Stabstelle Mobilität und Planung) wurde eine detaillierte Stellungnahme zu den Themen Umweltbericht, Ökobilanzierung, Entwässerung, Altlastensituation sowie verkehrliche Erschließung abgegeben. Zum Zeitpunkt der Stellungnahme des Kreises Unna lagen wesentliche Fachgutachten noch nicht bzw. noch nicht in vollem Umfang vor. Umweltbericht und Ökobilanzierung, die Beschreibung der zukünftigen Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem, orientierende Baugrundbewertung sowie Altlastengutachten wurden daraufhin in Abstimmung mit dem Kreis Unna erarbeitet und bilden Grundlage und Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 187 „Auf dem Knapp/ Am Hinkeln“.

Die Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Ruhr Lippe formuliert in ihrer Stellungnahme Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, da hierdurch dauerhaft landwirtschaftliche Nutzflächen entzogen werden. Zudem wird vorgetragen, dass die südlich bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe durch die heranrückende Wohnbebauung nicht in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden dürfen.

Die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen werden als Pachtflächen von ortsansässigen Landwirten bewirtschaftet. Die landwirtschaftlichen Betriebe werden durch den Entzug der Flächen in ihrer Existenz nicht gefährdet. Im Rahmen der Abwägung muss letztlich zwischen dem Ziel der Baulandentwicklung und dem Ziel der Erhaltung landwirtschaftlicher Nutzflächen entschieden werden. Bei der vorliegenden Planung ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet seit Rechtskraft des Flächennutzungsplans im Jahr 2005 als Wohnbaufläche dargestellt ist und daher die verbindliche Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 187 „Auf dem Knapp/Am Hinkeln“ dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entspricht. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe sind durch ein Heranrücken der Wohnbebauung nicht gefährdet. Hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine überschlägige Geruchsprognose (Anlage 9) erarbeitet, die keine Einschränkungen erwarten lässt.

Durch die Stadtwerke Schwerte wird angeregt im Sinne einer nachhaltigen und klimaschonenden Stadtentwicklung eine Fläche zur Energieversorgung/ Wärmeerzeugung im Bebauungsplan auszuweisen, welche einer potenziellen Energieherstellung bspw. als BHKW dient.

Daraufhin wurde im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche für Anlagen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom und Wärme für ein Blockheizkraftwerk das planerische Angebot für ein alternatives Energiesystem für den Bereich „Auf dem Knapp/Am Hinkeln“ geschaffen.

Eine vollständige Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung gibt Anlage 10.

Rechtliche Beurteilung:

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan (Anlage 1) mit seiner Begründung (Anlage 2) und Umweltbericht (Anlage 3) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung und die vorhandenen umweltrelevanten Informationen sind mindestens 1 Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Zusätzlich sind die erarbeiteten Fachgutachten (Anlagen 4 bis 9) mit auszulegen. Die vorgebrachten Anregungen werden wiederum geprüft und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Immobilien Entwicklungsgesellschaft Schwerte mbH übernimmt alle mit der Planung verbundenen Kosten. Der Stadt Schwerte entstehen keine Kosten.

Gleichstellungsbelange:

Gleichstellungsbelange werden nicht berührt.

Inklusionsbelange:

bezogen auf Einschränkungen in den Bereichen

- Beweglichkeit
- Sehen
- Hören
- Denken
- Fühlen

- werden nicht berührt.
- wurden berücksichtigt.
- wurden nicht berücksichtigt, weil _____.

Anlagen:

- 1) Bebauungsplan Nr. 187 "Auf dem Knapp / Am Hinkeln"
- 2) Begründung
- 3) Umweltbericht
- 4) Artenschutzprüfung Stufe I und II
- 5) Verkehrsgutachten
- 6) Fachbeitrag Schallschutz
- 7) Orientierende Baugrundbewertung
- 8) Altlastengutachten
- 9) Überschlägige Geruchsprognose
- 10) Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung