

Stadt Schwerte
Der Bürgermeister

Drucksache-Nr.:	IX/0717
Datum:	14.12.2017
Status:	öffentlich
Freigabedatum:	21.12.2017

Bereich/Az:
Stadtplanung und Umwelt / 61-26-03/192

Sitzungsvorlage

für die Beratung im:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt	23.01.2018	öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. 192 "Im Westfelde"
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Produkte

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192 „Im Westfelde“ im Ortsteil Geisecke wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich auf der Grundlage der in Anlage 2 dargestellten städtebaulichen Entwürfe beschlossen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Abendveranstaltung und anschließendem 14-tägigem Aushang der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Schwerte durchzuführen. Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Im Auftrage

Mork

Sachdarstellung:

Das Planungsbüro Planquadrat hat im Auftrag der Beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH verschiedene Planvarianten für eine siedlungsräumliche Arrondierung im Westen der Ortslage Geisecke erarbeitet. Das Plangebiet wird eingerahmt durch die nördlich gelegenen Gleisanlagen und der südlich gelegenen Dorfstraße in Geisecke. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 8, 968, 969 und 970 der Flur 4, Gemarkung Geisecke und ist im Übersichtsplan (Anlage 1) geometrisch eindeutig abgegrenzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) vom 31.12.2004 stellt die östliche Teilfläche als Wohnbaufläche und die westliche Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die gesamte Fläche wird als Fläche für den Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Bei der Fläche handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, die von Süden und Osten von Wohnbebauung eingerahmt wird. Über das Plangebiet verläuft in Nord-Südrichtung eine 110 kV-Hochspannungsleitung mit entsprechendem Schutzstreifen, der von hochbaulichen Anlagen freizuhalten ist. Das nahe Umfeld ist geprägt von einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung mit dörflichem Charakter. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zum Naherholungsgebiet der Ruhrauen. Eine Nahversorgung ist durch das nördlich der Gleisanlagen gelegene Gewerbegebiet Geisecke (Aldi, Rewe, Netto, Kik etc.) gegeben. Ein Anschluss an die übergeordnete Straße Unnaer Straße (L 673) ist über die Dorfstraße zu erreichen. Soziale Infrastruktur ist kaum bis gar nicht vorhanden. Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich im Norden von Geisecke; eine Schule gibt es nicht und ist nicht fußläufig zu erreichen.

Entwurfsvarianten

Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich der Dorfstraße, so dass keine direkte Anbindung an das kommunale Straßennetz gegeben ist. Es bedarf daher einer entsprechenden „Vorfelderschließung“, um das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz anzubinden.

In den Varianten 1 und 2 (Anlage 2) erfolgt die Erschließung unmittelbar westlich des bebauten Siedlungsrandes der Dorfstraße unter Einbeziehung des Flurstücks 8. Der westliche Siedlungsrand soll mit der Anlage einer Obstwiese landschaftsgerecht ausgebildet werden. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine öffentliche Erschließungsstraße mit entsprechender Wendeanlage, die in den Bereich des nicht bebaubaren Schutzstreifens der Stromtrasse gelegt wurde. Die an diese öffentliche Verkehrsfläche angeschlossenen Hausgruppen können über kurze private Zuwegungen erschlossen werden. Die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung erlaubt sowohl die Errichtung von Einzelhäusern als auch die Errichtung von Doppelhäusern und kleineren Hausgruppen. Die Nettowohnbaufläche beträgt bei der Variante 2 ca. 1,9 ha und bei der Variante 1 ca. 2,2 ha.

In der Variante 3 (Anlage 2) ist eine Erschließung des Baufeldes ausschließlich im Westen an die Dorfstraße möglich, da die Planung hier nur das Flurstück 970 umfasst. Die vorgeschlagene Bebauung setzt sich aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zusammen. Hierbei kann die nördliche, parallel zur Bahnlinie verlaufende Bauzeile eine teilweise schallabschirmende Funktion für das Baugebiet übernehmen. Diese Variante umfasst eine Nettobaufläche (Baugrundstücke einschl. privater Wegeflächen) von ca. 1,52 ha.

Die Verwaltung favorisiert eine Lösung als Mischung aus der Variante 2 und der Variante 3. In Variante 2 ist der Anteil der ökologischen Ausgleichsfläche am größten. Darüber hinaus entspricht die Bebauung den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP). Eine gewisse Trennschärfe ist bei einem großen Maßstab wie bei dem FNP üblich, daher kann mit der Bebauung aus Variante 2 von einer Änderung des FNPs abgesehen werden. Der Entwurf der Variante 3 sieht im nördlichen Teilbereich eine Reihenhausbauweise in geschlossener Bauweise vor. Diese hat den Vorteil einer schallschützenden Wirkung gegenüber den Gleisanlagen. Insgesamt sind die Entwürfe nur als Anstoß für die Einleitung des Planverfahrens zu sehen und im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Im Rahmen der Planaufstellung werden weitergehende Untersuchungen und Abstimmungen erforderlich, um die städtebauliche Einbindung in die Ortslage Geisecke zu gewährleisten. Hierzu gehören eine schalltechnische Untersuchung zur Bewertung der von der Bahnlinie auf das Wohngebiet einwirkenden Geräuschmissionen mit der Ableitung entsprechender Schallschutzmaßnahmen, die Erstellung eines Entwässerungskonzepts, die Ermittlung und Ableitung des mit der Wohngebietsplanung einhergehenden Verkehrsaufkommens sowie die naturschutzfachliche Bewertung (Artenschutz und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung die Flurstücke 968 und 969 der Flur 4, Gemarkung Geisecke in die Planung mit aufzunehmen. Die beiden Randstücke im östlichen Bereich des Bebauungsplans können ebenfalls einer Entwicklung zugeführt werden, wenngleich sie sich nicht im Eigentum des Investors sind. Eine Nichtbetrachtung dieser Flächen stünde dem Gebot einer städtebaulich nachhaltigen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entgegen. Eine Erschließung der Grundstücke wäre zu einem späteren Zeitpunkt nur mit großem Aufwand möglich.

Bezug nehmend auf das vom Rat der Stadt Schwerte beschlossene Handlungskonzept Wohnen (DS IX/0499) ist der Wohnungsbedarf im Stadtgebiet herauszustellen. Am Schwerter Wohnungsmarkt ergibt sich für den kurzfristigen Zeitkorridor bis 2020 ein Bedarf von knapp 900 Wohnungen. Dies entspricht einem jährlichen Bedarf von knapp 180 Wohnungen und macht eine deutliche Erhöhung der Bautätigkeit notwendig. Das Handlungskonzept prognostiziert speziell im Bereich des Eigenheims einen Wohnungsbedarf im Zeitraum von 2015 bis 2020 von 74 neuen Wohnungen pro Jahr. Dringender Handlungsbedarf besteht jedoch außerdem im Bereich des öffentlich geförderten Mietwohnraums. Laut Handlungskonzept Wohnen müssen bis 2020 jährlich 74 Wohneinheiten dieses Segments entstehen. Die Verwaltung empfiehlt daher den sozialen Wohnungsbau in der Planung zu beachten.

Rechtliche Beurteilung:

Mit dem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan wird von der Stadt Schwerte erstellt und ist somit als ein Angebotsbebauungsplan zu betrachten.

Da die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB und § 13b BauGB nicht vorliegen, ist dieses im Vollverfahren mit einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB soll sichergestellt werden, dass sämtliche Kosten für Planung, Gutachten, Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen usw. einschließlich eventuell entstehender infrastruktureller Aufwendungen vom Vorhabenträger übernommen werden, so dass der Stadt Schwerte keine Kosten entstehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Planung entstehen der Verwaltung keine Kosten.

Inklusionsbelange:

bezogen auf Einschränkungen in den Bereichen

- Beweglichkeit
- Sehen
- Hören
- Denken
- Fühlen

werden nicht berührt.

wurden berücksichtigt.

wurden nicht berücksichtigt, weil _____

Anlagen:

Anlage 1) Übersichtsplan Maßstab 1:5.000

Anlage 2) Städtebauliche Entwürfe