

## B e g r ü n d u n g

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18  
"Friedhofstraße"

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 -  
Friedhofstraße - wird wie folgt begrenzt:

im Norden, durch die südliche Grenze der Friedhofstraße

im Süden, durch die nördliche Grenze der Bergische Straße

im Westen, durch die östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr.  
276 und 279, Flur 16.

im Osten durch die westliche Grenze der Flurstücke 223 und 224,  
Flur 16.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500  
zu entnehmen.

### 2. Erfordernis der Planung

Die in der am 28.01.1972 ortsüblich bekannt gemachten Fassung des  
Bebauungsplanes Nr. 18 - Friedhofstraße - enthaltenen Festsetzun-  
gen, entsprechen nicht mehr in allen Belangen den städtebaulichen  
Zielen der Stadt Schwerte.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind bis auf das Flur-  
stück 228, Bergische Straße 41, unbebaut.

Es besteht daher die Möglichkeit, für die noch unbebauten Flächen  
Festsetzungen zu treffen, durch die gegenüber der rechtsverbindli-  
chen Planfassung eine Verbesserung der städtebaulichen Einbindung  
in die Umgebung erreicht wird und durch die Stellung und Anordnung  
der Gebäude ein attraktives Wohnquartier geschaffen werden kann.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vereinfachte Änderung  
nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert. Die Voraussetzungen  
für eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB sind somit gegeben.

### 3. Begründung der Planinhalte

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 18 setzt für den Ände-  
rungsbereich WA-Allgemeines Wohngebiet, mit überbaubaren Flächen  
fest, die zwei Gebäudezeilen mit bis zu dreigeschossigen Baukör-  
pern etwa im rechten Winkel zu den Straßen zulassen.

Es ist nach wie vor Ziel der Planung das Wohnen als vorwiegende  
Nutzung in diesem Teilgebiet zu fördern. Die bisherige Festsetzung  
WA-Allgemeines Wohngebiet wird aus diesem Grund beibehalten.

Gegenüber der rechtsverbindlichen Planfassung sind innerhalb des Änderungsbereichs maximal zweigeschossige Bebauungen entlang der Friedhofstraße und Bergische Straße als traufenständige Bebauung zulässig.

Durch die Reduzierung der maximal zulässigen Geschößzahl von III auf II sowie durch die Stellung und Anordnung der Gebäude wird eine Verbesserung der städtebaulichen Einbindung und ein attraktiveres Wohnquartier erwartet.

Auf den noch unbebauten Flurstücken 225, 226 und 280 sind Reihenein-  
genheime mit seitlichem Grenzabstand, mit einer Länge von max. 36  
m vorgesehen.

Auf dem Flurstück Nr. 228, Bergische Straße 41, ist eine Neubebau-  
ung mit einem Doppelhaus vorgesehen.

Aufgrund der geplanten Bauweisen wird für den Änderungsbereich  
ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollge-  
schosse (max. II) ist entsprechend dem Maß der vorhandenen Bebau-  
ung (überwiegend zweigeschossig) zwischen Friedhofstraße und Bergi-  
sche Straße festgesetzt. Die festgesetzten Grund- und Geschößflä-  
chenzahlen entsprechen den Höchstwerten des § 17 (1) der BauNVO.

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen dienen zur  
Abdeckung notwendiger Flächen für den ruhenden Verkehr.  
Bedingt durch die Festsetzung "Hausgruppe" wird neben den festge-  
setzten Einzelgaragen im Mittelteil des Änderungsbereichs die  
Festsetzung von Gemeinschaftsgaragen erforderlich.

Über sog. "Karrenwege" soll für die künftigen Nutzer die Möglich-  
keit geschaffen werden, die rückwärtigen Grundstücksflächen, ohne  
durch das Haus gehen zu müssen, andienen zu können.  
Die Planung setzt aus diesem Grund ein Gehrecht zu Gunsten der  
Anlieger fest.

Die Höhenlage der max. Erdgeschoßfußbodenoberkanten wurden einge-  
schränkt, damit die Kellergeschosse nicht zu stark aus dem umgebe-  
nen Erdreich herausgehoben werden.

Damit soll erreicht wrden, daß zum einen die Zweigeschossigkeit  
ablesbar bleibt, zum anderen soll dadurch verhindert werden, daß  
nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch allzu starkes, unter-  
schiedliches Herausheben der Kellergeschosse erfolgen.

Im gesamten Änderungsbereich sind Bepflanzungen mit Bäumen und  
Sträuchern vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt entlang der Friedho-  
fstraße, Bergische Straße und im Bereich der Gemeinschaftsgaragen  
Einzelbäume, sowie entlang der Gehrechte Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen und Sträuchern fest.

Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze vorgesehen. Für  
die Bepflanzung mit Einzelbäumen werden folgende Arten empfohlen:  
Eberesche, Baumhasel, Feldahorn.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist neben den Einzelbäumen eine Heckenpflanzung vorgesehen. Folgende Arten werden empfohlen: Hainbuche, Liguster.

Da der Bebauungsplan auf das künftige Maß der Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung nicht aus dem Planungsrecht abzuleiten sind, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 BauO NW, getroffen.

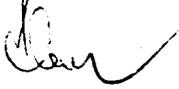
Im einzelnen werden Anforderungen an die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung gestellt.

Die festgesetzte Dachform sowie das zulässige Maß der Neigung und die Firstrichtung sind aus der vorhandenen Bebauung westlich des Änderungsbereichs entwickelt.

Die traufenständige Bebauung sowie Neigung und Dachform sind zudem typische Gestaltungselement im Stadtgebiet von Schwerte.

Schwerte, 09.06.1989

In Vertretung



Kluge

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Schwerte in seiner Sitzung am  
vorgelegen.

Schwerte,

Steinem  
Bürgermeister