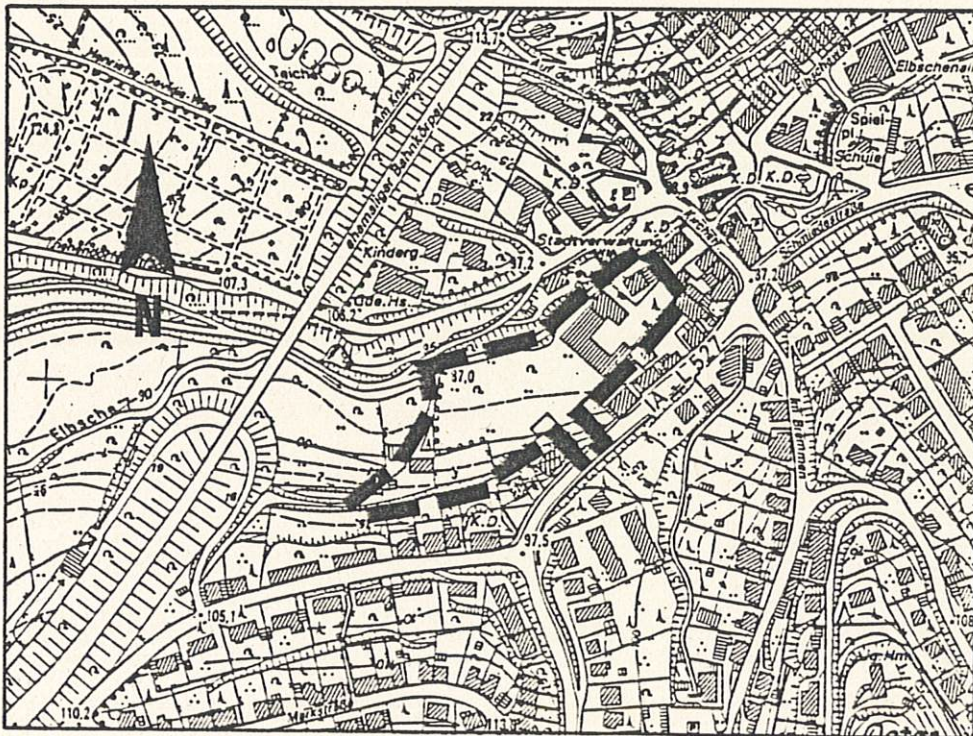


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Wetter (Ruhr) „Wengern-Viadukt“

Inhalt:

1. Anlaß sowie Ziele und Zwecke der Planung
2. Plangebiet
3. Übergeordnete Planungen
4. Planinhalte und Festsetzungen
 - 4.1 Städtebauliches Konzept
 - 4.2 Bauflächen
 - 4.3 Verkehrsflächen
 - 4.4 Ver- und Entsorgung
 - 4.5 Behandlung des Niederschlagswassers
 - 4.6 Eingriffsregelung gem. §§ 8, 8 a - c Bundesnaturschutzgesetz
5. Statistische Angaben
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Kosten



1. Anlaß sowie Ziele und Zwecke der Planung

Im Mai 1992 wurde durch die Bezirksregierung Arnsberg eine quantitative Vorprüfung des Änderungsbedarfs für den Bereich Wohnen im Rahmen der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetter (Ruhr) durchgeführt. Als Prognosezeitraum wurden die Jahre 1991 bis 2005 zugrunde gelegt. Für diesen Zeitraum ergibt sich hiernach ein Gesamtbedarf von 1.650 neuen Wohneinheiten, der sich aus einem Nachholbedarf von ca. 550 Wohneinheiten, einen Neubedarf von ca. 730 Wohneinheiten und einem Ersatzbedarf von ca. 370 Wohneinheiten zusammensetzt. Da Teile dieses Bedarfs durch Um- und Ausbauten realisiert werden können, verbleiben als flächenrelevanter Bedarf (Neubauf Flächen) ca. 1.570 Wohneinheiten. Hieraus ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 63 ha bis zum Jahr 2005 für die Gesamtstadt.

Demgegenüber weist der Wohnungsmarktbericht 1995 der Stadt Wetter (Ruhr) in seiner Analyse der künftigen Wohnungsbauentwicklung nach, daß nach derzeitigem Planungsrecht und -stand in den nächsten 10 Jahren mit der Fertigstellung von ca. 920 Wohnungseinheiten gerechnet werden kann. Es liegt also ein Defizit vor, das einen dringenden Bedarf an Wohnraum begründet. Auch wenn derzeit eine gewisse Sättigung des Wohnungsmarktes in verschiedenen Bedarfssegmenten festzustellen ist, besteht in anderen Bereichen des Wohnungsmarktes, z. B. im preiswerten Einfamilienhausbau, weiterhin dringender Bedarf. Um diesen Bedarf im Ortsteil Wengern abzudecken, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

Am 26.01.1994 hat der Planungs- und Verkehrsausschuß der Stadt Wetter (Ruhr) beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zwischen der Schmiedestraße und der Elbsche in Form einer Abrundungssatzung gemäß § 4 Abs. 2 a Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch zu schaffen. Anlaß war die Anfrage eines Investors, die Fläche für den Geschoßwohnungsbau verfügbar zu machen. Während der daraufhin eingeleiteten Verfahrensschritte - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer gemäß § 13 BauGB - machte sich insbesondere bei den Bürgern starker Widerstand gegen die beabsichtigte, relativ dichte Bebauung breit.

Daraufhin wurde die Konzeption umgestellt. Diese veränderte Konzept beinhaltet auch die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen und macht eine Umstellung des Planverfahrens erforderlich.

Da wie zuvor dargelegt weiterhin ein dringender Wohnungsbedarf besteht, werden die Verfahrenserleichterungen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch angewendet.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wengern und grenzt westlich des Ortskernes an der Kirchstraße an die vorhandene Bebauung an. Im Südosten wird das Plangebiet durch die Bebauung an der Schmiedestraße - L 527 - und im Norden durch den Bachlauf der Elbsche begrenzt. Im Westen grenzt Grünland an, das durch das Viadukt einer ehemaligen Eisenbahnlinie begrenzt wird. Das Gelände ist leicht hügelig und fällt von Süden nach Norden zur Elbsche hin ab. Im nordöstlichen Plangebiet befinden sich die Gebäude des ehemaligen Potthofschens Hofes. Im südwestlichen Plangebiet innerhalb des Grünlandes befindet sich ein Einzelgebäude, das bislang weitgehend zu Wohnzwecken genutzt wurde. Derzeit werden diese Gebäude zum Teil gewerblich und als Lagerräume genutzt. Der südwestliche Teil des Plangebietes wird als Weidefläche genutzt, die in den Randbereichen zur Elbsche bei starker Wasserführung des Baches gelegentlich überflutet wird.

3. Übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis wird das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Die Fläche gehört zum Siedlungsschwerpunkt Wengern und wird im Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) zum größten Teil als Wohnbaufläche, ein kleinerer Teil als Mischbaufläche dargestellt. Der Siedlungsschwerpunkt Wengern nimmt die Funktion eines Unterzentrums wahr. Wengern mit seinem ausgeprägten Ortskern und den vorhandenen Geschäften bildet einen gutfunktionierenden Nahversorgungsbereich.

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept für das Baugebiet wurde unter Berücksichtigung folgender Zielsetzungen und Restriktionen entwickelt:

- Im Plangebiet sollen aufgrund der gegebenen Nachfrage und aufgrund angrenzender Bebauung und der Nähe zur Landschaftsstruktur eine kleinteilige Doppel- und Reihenhausbauung realisiert werden.
- Der Freiraum zur Elbsche ist im Hinblick auf mögliche Überflutungen und aufgrund des Landschaftsschutzes weitgehend freizuhalten.
- Der relativ hoch anstehende Grundwasserstand soll möglichst wenig beeinträchtigt werden.
- Die Haupteinschließung kann nur von der Schmiedestraße - L 527 - erfolgen.
- Es soll eine Fußwegeverbindung von der Kirchstraße durch das Baugebiet zur Elbsche realisiert werden.
- Der Potthofsche Hof ist abzubrechen.

Unter Beachtung dieser Zielsetzungen und Restriktionen wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das Anlage der Begründung ist.

Die Wohnbebauung wird parallel zur Elbsche angeordnet mit Freihaltung des Uferbereiches. Die Begrenzung erfolgt am Ende des Siedlungsbereiches jeweils durch 2 quergestellte Baukörper, die Beginn und Ende des Komplexes dokumentieren. Alle Stellplätze und Garagen wurden oberirdisch angeordnet. Die Planung ist ausgelegt für ca. 20 neue Wohneinheiten in Form einer Einfamilienhausbebauung. Die Gebäude erhalten alle, angepaßt an die umgebende Bebauung, ein Satteldach. Die Wegeverbindungen werden als öffentliche Flächen hergestellt.

4.2 Bauflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes werden einheitlich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Einschränkungen werden nicht getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- Baugrenzen
- die Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen

Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, die auch überwiegend in der näheren Umgebung vorhanden sind. Dennoch ist zusätzlich eine max. Traufhöhe festgesetzt worden, um die Ausnutzbarkeit in der Höhe zu beschränken. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß keine Dominanz gegenüber der Altbebauung entsteht. Die vorgesehenen Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45° nehmen den Charakter dieser Altbebauung auf. Die festgesetzte Fußbodenoberkante des Erdgeschosses hat zum Ziel, ein Niveau über den relativ hoch anstehenden Grundwasserspiegel zu erhalten, so daß eine Beeinträchtigung des Grundwassers verhindert wird. Ebenso wird dadurch eine Beeinträchtigung der Bauten durch drückendes Wasser vermieden. Aus Gründen des unbeeinträchtigten Wasserhaushalts in unmittelbarer Nähe der Elbsche sind Unterkellerungen der Gebäude im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In einer Teilfläche wird eine Längenbegrenzung von 26 m festgesetzt, um sicherzustellen, daß sich die Gebäudekörper dem Maßstab des Gebietes anpassen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden Doppelhäuser und Hausgruppen verbindlich festgesetzt.

4.3 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt im Südosten über die Schmiedestraße - L 527 -. Eine gesonderte Abbiegespur auf der Schmiedestraße ist aufgrund des zu erwartenden Verkehrs aus dem Plangebiet nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen sind in ihren äußeren Begrenzungen festgesetzt. Es ist beabsichtigt, eine Mischbaufläche herzustellen, ohne eine Trennung des Fußgängerverkehrs und des Autoverkehrs. Die Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet. Die Wegegabelung wird großzügig ausgebaut, so daß hier ein Wenden größerer Fahrzeuge möglich ist. Ansonsten enden die Verkehrsflächen stumpf vor den Gebäuden. Eine kleine Teilfläche im südwestlichen Plangebiet wird über eine Privatzufahrt an das geplante öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, werden die öffentlichen Fußwege und die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht hergestellt. Die Fußwegeverbindung parallel zur Elbsche schließt eine Lücke im Wegenetz zwischen dem bebauten Bereich und der Naherholungszone westlich des Plangebietes. Das vorhandene Gebäude am südwestlichen Rand des Plangebietes wird weiterhin über die derzeit bestehende Zufahrt erschlossen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Gas-, Strom- und Wasserleitungen sind bis zum Rand des Baugebietes vorhanden. Eine Wasserleitung verläuft am südlichen Rand des Plangebietes und wird mit einer Belastungsfläche festgesetzt. Eine Pump- und Trafostation des örtlichen Versorgungsträgers ist im Eingangsbereich zum Baugebiet vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird mittels einer Hebeanlage zur vorhandenen Kanalisation in der Schmiedestraße gepumpt. Das Abwasser wird dann über das vorhandene Leitungsnetz zur Kläranlage Hagen-Vorhalle geleitet. Unverschmutztes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird der Kanalisation nicht zugeführt (siehe Kapitel 4.5).

4.5 Behandlung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist ein Gutachten durch das Ingenieurbüro Kaiser, Dortmund, erstellt worden, das die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser im

Bereich des Plangebietes untersucht. Entsprechend diesem Gutachten wird mit dem Niederschlagswasser folgendermaßen umgegangen:

1. Versickerung des anfallenden Regenwassers der privaten Grundstücke (Dachflächen, Zuwegungen, Terrassen etc.) auf den privaten Gartenflächen.
2. Versickerung der anfallenden Regenwässer von der Erschließung in straßenbegleitenden Mulden. Diese Mulden werden in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angelegt.

Die Vorteile dieser Regelung sind:

1. Versickerung sämtlicher anfallender Regenwässer im Plangebiet und damit optimale Stützung des örtlichen Wasserkreislaufes (maximale Retentionswirkung für die Elbsche).
2. Reinigung sämtlicher anfallender Regenwässer durch Versickerung über die belebte Bodenzone (qualitativer Gewässerschutz).
3. Erhöhung des Verdunstungsanteil durch flächenhafte oberirdische Anordnung der Versickerungsanlagen (kleinklimatische Aspekte).
4. Rechtliche und technische Trennung der Niederschlagswasserbehandlung von privaten und öffentlichen/gemeinschaftlich genutzten Flächen.
5. Vollständiger Verzicht auf ein Sammel- und Ableitungssystem für Regenwasser im Plangebiet (Verzicht auf Straßeneinläufe, Grundleitungen, Schächte etc. - Baukosteneinsparung bei der Erschließung).

4.6 Eingriffsregelung gemäß §§ 8, 8 a - c Bundesnaturschutzgesetz

Aufgrund der geplanten zusätzlichen Versiegelung sowie durch Veränderung des Landschaftsbildes stellt die Planung einen Landschaftseingriff dar, der auszugleichen ist. Die Größenordnung der zusätzlichen Versiegelung ist jedoch relativ gering. Bereits im Bestand sind über 1.700 m² versiegelte Flächen vorhanden; die Planung sieht dagegen ca. 3.200 m² versiegelte Flächen vor. Durch den Abbruch der Hofanlage wird ein großer Bereich der Uferzone zur Elbsche wieder geöffnet und entsiegelt und eröffnet damit die Möglichkeit einer Aufwertung durch eine auenartige Gestaltung. Diese auenartige Gestaltung und Freihaltung der gesamten Uferzone ist die wichtigste Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet. Dazu werden parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche Pflanzflächen angeordnet, die eine Eingrünung des Plangebietes ermöglichen. Ein Ausgleich für den Eingriff kann mit diesen Maßnahmen erreicht werden (siehe Bilanzierung).

Ausgleichsbilanzierung

Bestand	Faktor	Wertigkeit	Planung	Faktor	Wertigkeit
1. Versiegelte Flächen wie Häuser, Garagen und Zugänge ca. 1.476 m ²	0	-	1. Versiegelte Flächen wie Häuser und Garagen ca. 2.403 m ²	0	-
2. Unbefestigte Flächen geringer Bedeutung wie Wege, Terrassen, Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen ca. 844 m ²	1	844	2. Unbefestigte Flächen geringer Bedeutung, wie z. B. Zufahrten, Stellplätze und Fußwege ca. 920 m ²	1	920
3. Versiegelte Zufahrten und Straßen ca. 210 m ²	0	-	3. Versiegelte Zufahrten und Straßen ca. 767 m ²	0	-
4. Hausgärten ca. 745 m ²	4	2.980	4. Hausgärten ca. 3.780 m ²	4	15.120
5. Extensives Grünland, Weidefläche, ohne Baumbestand ca. 6.895 m ²	4	27.580	5. Auenflächen, extensive Wiesen mit Weichholzbepflanzung (potentielle Überschwemmungsfläche) ca. 1.300 m ²	6	7.800
			6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ca. 1.060 m ²	6	6.360
			7. Kanalrückbau und Versickerung des Niederschlagswassers	angenommene Wertigkeit	1.200
Bilanz		31.374			31.400

Gesamtfläche 10.170 m²

5. Statistische Angaben

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.170 m².

Davon sind Gebäudeflächen	ca.	2.400 m ²
Verkehrsflächen	ca.	770 m ²

Geplante Wohneinheiten ca. 20.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten

Es ist beabsichtigt, die Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Maßnahmen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch einen privaten Investor durchführen zu lassen, so daß Kosten für die Stadt nicht entstehen werden.

Hinweise zum Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Objekte, die in der Denkmalliste der Stadt Wetter (Ruhr) enthalten sind. Es ist auch nicht erkennbar, daß sonstige denkmalpflegerische Belange durch den Bebauungsplan berührt werden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt. Falls bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen sollten, sind diese der Stadt Wetter (Ruhr) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wetter (Ruhr), den 02.01.1997

Der Stadtdirektor
im Auftrag



Sell