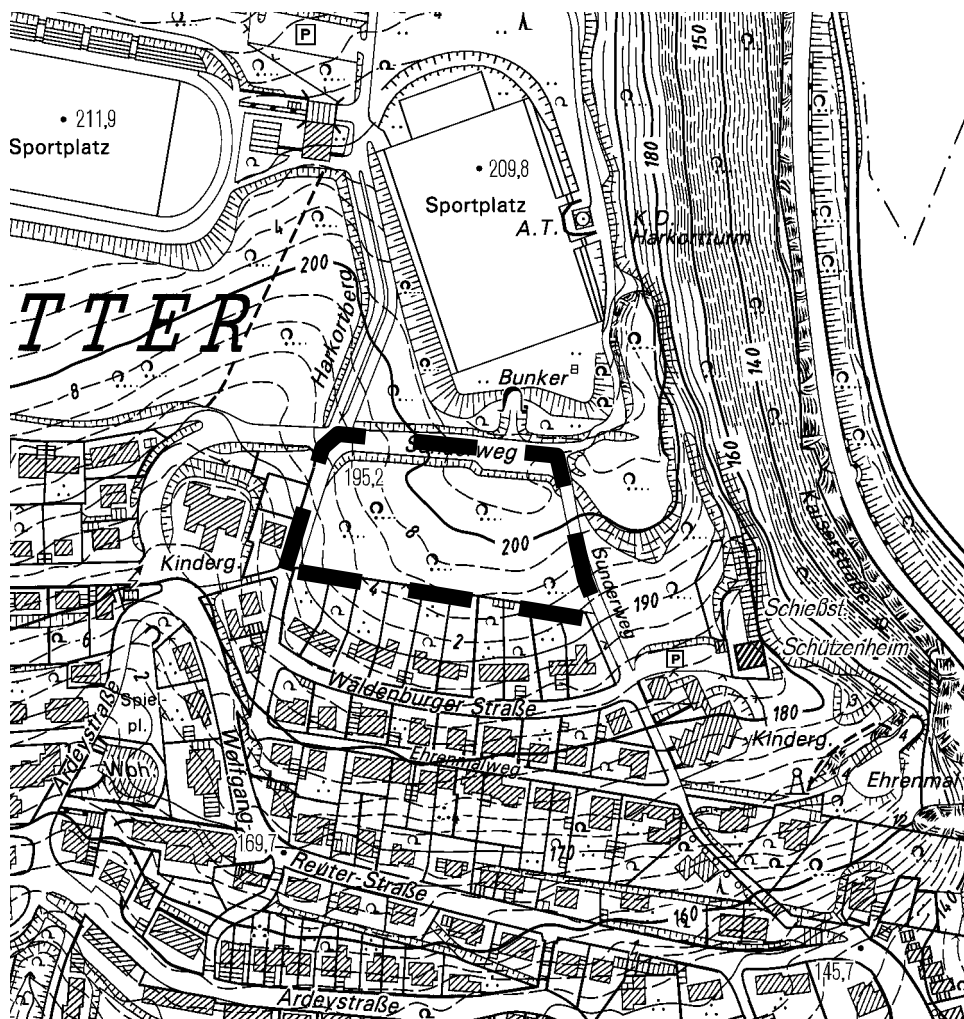


Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Wetter (Ruhr) „Sunderweg“

Begründung



Diese Begründung besteht aus 2 Teilen:

Teil 1:
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Teil 2:
Umweltbericht

INHALT

Teil 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Bestand	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	
2.2	Realnutzung	
2.3	Städtebauliches Umfeld	
2.4	Verkehrliche Erschließung	
3.	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	
3.3	Festsetzungen des Landschaftsplanes	
3.4	Sonstige übergeordnete Planungen	
3.5	Bestehendes Planungsrecht	
3.6	Umweltbericht	
4.	Städtebaulicher Entwurf	4
4.1	Planungsziele	
4.2	Städtebauliches Konzept	
4.3	Verkehr	
4.4	Ruhender Verkehr	
4.5	Bergbau	
5.	Planinhalt und Festsetzungen	6
5.1	Bebauung	
5.2	Stellplätze und Garagen	
5.3	Öffentliche Verkehrsflächen	
5.4	Ver- und Entsorgungsleitungen	
5.5	Ausgleichs-, Ersatz- und Schutzmaßnahmen – Pflanzliste -	
6.	Gestalterische Festsetzungen	10
6.1	Ziele	
6.2	Dächer	
7.	Restriktionen und Nutzungsbeschränkungen	11
7.1	Lärmimmissionen	
7.2	Bodenlagernde Kampfmittel	
7.3	Altlasten	
8.	Hinweise	12
9.	Ver- und Entsorgung	12
9.1	Versorgung	
9.2	Schmutz-/ und Niederschlagswasserentsorgung	
9.3	Bodenordnung	
10.	Städtebauliche Zahlenwerte	14

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 29.04.2008 beschlossen, für den Bereich nördlich der Waldenburgerstraße am Harkortberg in Alt-Wetter den Bebauungsplan Nr. 61 „Sunderweg“ aufzustellen. Die Neuausweisung der Wohnbaufläche in Alt-Wetter erfolgt, um dem Handlungsbedarf an Wohnbauflächen im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung in Alt-Wetter, der nicht in Gänze gedeckt werden kann, nachzukommen.

Um die in Alt-Wetter vorhandene Infrastruktur besser auszulasten und den Bedarf an Wohnungseigentum insbesondere für junge Familien in Wetter (Ruhr) decken zu können, ist das Ziel des Bebauungsplanes die Erstellung eines Wohngebietes in attraktiver Lage mit Einfamilienhäusern in aufgelockerter offener sowie energiearmer Bauweise. Die Bebauung stellt eine Arrondierung des Ortsteils Alt-Wetter dar. Wesentliches städtebauliches Ziel ist die Ergänzung eines bereits durch Infrastruktur und Erschließungsstraßen erschlossenen Bereiches durch eine aufgelockerte Wohnbebauung, um hier eine Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu betreiben.

Mit dem Siedlungsprojekt „Sunderweg“ soll ein Modellprojekt im Bereich Niedrigenergiebauweise des ökologischen Bauens umgesetzt werden. Die städtebauliche Planung trägt für den Energieverbrauch einer Siedlung eine erhebliche Verantwortung. Bei der Planung neuer Baugebiete können Vorgaben für effizienzsteigernde Maßnahmen z.B. Einsatz solarer Systeme, eine wesentliche Verminderung von CO₂-Emissionen erzielen. Vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele sowie des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Wetter (Ruhr) soll eine energiearme Bauweise mit dem Ziel des Passivhausstandards im Baugebiet Sunderweg umgesetzt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Wetter (Ruhr) „Sunderweg“ umfasst ein ca. 1 ha großes Areal.

Das Plangebiet ist im Norden und Osten umgeben von dem Sunderweg. Im Westen verläuft der Ehrenmalweg.

Nördlich angrenzend befindet sich das Sportareal des Harkortberges mit einem Leichtathletikstation, einem Fußballaschenplatz, einem Kletterwald und diversen Wanderwegen durch den Wald.

2.2 Realnutzung

Das Plangebiet ist derzeit mit Laubbaumbestand überwachsen, die aufgrund der umliegenden bestehenden Wohnbebauung jedoch stark antropogen überprägt ist. Die Waldfläche hat eine Wohlfahrtswirkung, die im Vergleich zu den direkt angrenzenden, zusammenhängenden Waldflächen am Harkortberg jedoch von erheblich geringerer Bedeutung ist.

2.3 Städtebauliches Umfeld

Die Fläche „Sunderweg“ liegt am nördlichen Siedlungsrand von Alt-Wetter. Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an Wohnbebauung an und wird von 1-2 geschossiger Bebauung (Ein- und Zweifamilienhäusern), Gartenfläche und zweiseitig von Straßenfläche (Sunderweg) begrenzt.

Insgesamt stellt die 10.550 qm große Fläche eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers Alt-Wetter und eine Innenentwicklung dar.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch den Sunderweg erschlossen. Über die Wolfgang-Reuter-Straße und über die in der Nähe vorbeiführende Kaiserstraße (B 234) wird das Gebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet ist grundsätzlich gut an den Öffentlichen Personennahverkehr durch Haltestellen von Buslinien in der Wolfgang-Reuter-Straße sowie den Schienenpersonennahverkehr am ÖPNV-Knoten Bahnhof Wetter angebunden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt für das Areal des Plangebietes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist seit Mai 2006 wirksam.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommene Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes für den Raum Witten, Wetter, Herdecke. Der Landschaftsplan des Ennepe-Ruhr-Kreises trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes nennt als Entwicklungsziel für den Planbereich, der zum Entwicklungsraum 8.45 „Grünfläche an der Straße „Am Waldrand“ in Alt-Wetter“ gehört, die Beibehaltung der Funktion.

3.4 Sonstige übergeordnete Planungen

Übergeordnete Fachplanungen mit hieraus entstehenden Bindungen für diese Planung sind nicht bekannt.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet wurde im 2006 neu aufgestellten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Derzeit liegt es im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch.

3.6 Umweltbericht

Es handelt sich grundsätzlich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Waldes im Plangebiet wird das Planverfahren jedoch nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren sondern im herkömmlichen Verfahren nach § 2 BauGB einschließlich Umweltbericht durchgeführt.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1 Planungsziele

Der städtebauliche Entwurf verfolgt folgende übergeordnete Planungsziele:

- Umfeldverträgliche verkehrliche Anbindung eines neuen Wohngebietes
- Schaffung eines kleinmaßstäblichen und qualitätvollen Wohngebietes mit maximal 15 freistehenden Einfamilienhäusern am Rand eines bestehenden Wohnbereiches
- rücksichtsvolle Eingliederung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild

- Schaffung einer energiearmen Siedlung unter Berücksichtigung der Nutzung der Solar-energie durch entsprechende Dachneigung / Dachgestaltung bzw. Ausrichtung der Wohnbebauung
- Nutzung der Vorzüge der Hangsituation für Ausblicke in die umgebende Landschaft

4.2 Städtebauliches Konzept und Verkehr

Der Bereich des Plangebietes beschränkt sich auf eine 10.550 qm große Fläche in direkter Angrenzung des vorhandenen Wohngebietes Sunderweg. Das neue Wohngebiet wird für bis zu 15 freistehende Einfamilienhäuser geplant. Die Häuser und die zugehörigen privaten Freiflächen sind nach Süden ausgerichtet, um eine solarenergetisch günstige Nutzung zu ermöglichen. Im Rahmen der Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Wetter (Ruhr), soll in dem Gebiet der Passivhaus-Standard als Zielsetzung umgesetzt werden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Wetter (Ruhr), so dass auf vertraglicher Basis der Passivhausstandard festgelegt werden kann.

Passivhäuser kommen durch ihre gute Dämmung und die Vermeidung von Wärmebrücken ganz ohne Heizung aus. Der Wärmebedarf deckt sich vor allem aus passiven solaren Energiegewinnen durch Fenster, aus der Restwärme von Personen und Geräten im Haus und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Zudem kann eine Wärmepumpe eingesetzt werden. Im Ergebnis kann damit die Heizungsanlage mit Heizkörpern oder Fußbodenheizung eingespart werden.

Merkmale der Passivhäuser sollten sein: <>=

- Maximale Heizwärmelast $\leq 10 \text{ W/qm}$
- Jahresheizwärmebedarf $\leq 15 \text{ kWh/qm*a}$
- Sehr guter Wärmeschutz: U-Werte max. $0,15 \text{ W/qm*k}$
- Fenster mit 3-fach Verglasung: Energiedurchlassgrad $g \geq 50-60 \%$
- Wärmebrückenfreie Konstruktion
- Optimierte Luftdichtigkeit
- Kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Wärmebereitstellungsgrad $\geq 75 \%$
- Stromeffizienz: $\leq 0,45 \text{ Wh/m}^3$
- Primärenergiebedarf für Heizung, Brauchwasserbereitung, Lüftung und Haushaltsstrom darf max. $120 \text{ kWh / m}^3\text{a}$ betragen

4.3 Verkehr

Das Verkehrsbüro Runge und Küchler aus Düsseldorf hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen der baulichen Entwicklung Sunderweg eine Verkehrsuntersuchung Harkortberg in Wetter, Düsseldorf, Juli 2010 erarbeitet.

Für die geplanten 15 Wohneinheiten wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 100 Kfz-Fahrten am Tag berechnet. Das entspricht einem Mehrverkehrsanteil gegenüber dem Verkehrsaufkommen des gesamten Wohngebietes am Harkortberg von nur ca. 1,8 %. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Straßennetz auf dem Harkortberg uneingeschränkt in der Lage ist, diesen Verkehr verträglich aufzunehmen.

Die Verkehrsuntersuchung Harkortberg untersucht im weiteren die verkehrliche Gesamtsituation für den Bereich des Harkortberges einschließlich einer Verkehrsprognose bis zum Jahr 2025. Es werden 4 Varianten und deren Auswirkungen zur unterschiedlichen Verkehrsführung untersucht.

In der Nullvariante bleibt die Verkehrsführung am Harkortberg gegenüber der Analyse unverändert.

Variante 1 analysiert eine Führung der Wolfgang-Reuter-Straße als Ein-Richtungsfahrbahn von der Memelstraße bis zum Sunderweg bergauf. Zudem wird das Ein-Richtungsstraßenpaar Am Waldrand und Memelstraße umgedreht.

Variante 2 betrachtet eine Führung der Wolfgang-Reuter-Straße als Ein-Richtungsstraße von der Kaiserstraße bis zur Ardeystraße. Ansonsten bleibt die Verkehrsführung bestehen.

In Variante 3 wird die Wolfgang-Reuter-Straße in eine unechte Ein-Richtungsstraße umgeändert. Der bergab fahrende Verkehr darf ab der Ardeystraße nicht in die Wolfgang-Reuter-Straße einfahren. Die Ardeystraße wird als Ein-Richtungsstraße bergab betrachtet.

Das Ergebnis dieses Variantenvergleichs zeigt, dass es bei der Nullvariante zu den geringfügigsten negativen Veränderungen kommt. Das Verkehrsnetz kann die maßvolle Verkehrsmengensteigerung gemäß der Prognose bis zum Jahr 2025 auch zukünftig verträglich aufnehmen, so dass das Büro Runge und Kuchler empfiehlt, die bestehende Verkehrsführung nicht zu ändern. Lediglich an Spitzentagen, die nur wenige Male im Jahr stattfinden, sind Beeinträchtigungen durch den Quell- und Zielverkehr hinzunehmen bzw. entstehen Engpässe in der Parksituation. Die Verkehrsinfrastruktur kann grundsätzlich jedoch nicht auf die wenigen absoluten Verkehrsspitzen ausgerichtet werden.

4.4 Ruhender Verkehr

Die für die Wohnhäuser erforderlichen Kfz-Stellplätze werden grundsätzlich auf den Privatgrundstücken untergebracht. Je Wohneinheit sind hier zwei Stellplätze erforderlich. Der Bedarf an Besucherstellplätzen wird im Plangebiet auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Stellplatzfläche mit 6 Stellplätzen gedeckt. Im weiteren sind nördlich außerhalb des Plangebietes am Sunderweg öffentliche Stellplätze vorhanden. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze orientiert sich an der beabsichtigten Zahl von Wohneinheiten. Zusätzlich werden auf der Straße Sunderweg noch weitere 4 Stellplätze aufgrund des Wegfalls der Stellfläche auf der Wendefläche geschaffen. Laut Verkehrsprognose des Verkehrsgutachtens von Runge und Kuchler ist an typischen Werktagen auch weiterhin der Stellplatzbedarf am Harkortberg ausreichend. Auch hier ist lediglich bei Sonderveranstaltungen am Harkortberg mit erhöhtem Parkraumbedarf zu rechnen.

4.5 Bergbau

Da das Bebauungsplangebiet im Bereich des Niederrheinisch-Westfälischen Steinkohlen- und Erzbergbaugebietes liegt, wurde vom Grundbaulabor Bochum am 30.07.2010 ein Gutachten zur Einwirkungsrelevanz des Bergbaues erstellt. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass das Plangebiet nicht im Gebiet von unterlagernden flözführenden Schichten liegt und keine einwirkungsrelevanten Abbautätigkeiten dokumentiert sind. Auch ein vor der Dokumentationspflicht nicht verzeichneter Uraltbergbau ist auszuschließen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung

Art der baulichen Nutzung

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

Die Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im Umfeld des Plangebietes. Der Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unterstreicht diese Zielrichtung. Die Festsetzung als allge-

meines Wohngebiet eröffnet aber Nutzungsspielräume, wie sie im Umfeld anzutreffen sind und werden so planungsrechtlich gesichert und ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Als Grundflächenzahl wird entsprechend der ortsüblichen Bauweise eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Wert orientiert sich an der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO, der beabsichtigten Bautypologie und der angrenzenden Gebietscharakteristik.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine Integration der Wohnbebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, werden Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen durch Höhenfestsetzungen getroffen. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird bestimmt durch Festsetzungen der Oberkante des Fußbodens (OKF) im Erdgeschoss (EG), der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH).

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist

a) der jeweils angegebene Wert (BZP) oder

b) die Höhe des Bezugspunktes, der sich auf der Oberkante der traufständigen Straßengradyente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche befindet. Der Höhenwert der Oberkante der Straßengradyente ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Für die Trauf- und Firsthöhen ist a) die festgesetzte oder b) die ermittelte Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Bezugspunkt maßgebend.

Ziel ist es, höchstens eine 2geschossige Bauweise und hangseits eine 1 ½geschossige Bauweise zu erreichen.

Als Oberkante Traufe (TH) gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Als Oberkante First (FH) gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefe der Baufenster wird mit 12 m, die Breite weitgehend mit 9 m festgesetzt. Es wird damit einerseits eine ausreichende planerische Flexibilität ermöglicht, andererseits ein harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung an der Haupteinfahrtsstraße sichergestellt.

Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt und nur Einzelhäuser zugelassen. Diese zurückhaltende Bebauung ermöglicht eine harmonische Eingliederung in das Landschaftsbild. Zur optimalen Ausnutzung der Besonnung für die solarenergetische Nutzung sind die Gebäude im Versatz geplant.

5.2 Stellplätze und Garagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Je Wohneinheit sind ortsüblich zwei Stellplätze erforderlich. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand bzw. bei Eckgrundstücken giebelseitig zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Am Eingang zum Wohngebiet sind im Straßenraum 6 öffentliche Stellplätze angeordnet.

5.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die geplante Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit soll der geplanten Bebauung mit Einfamilienhäusern und den Bedürfnissen der potentiellen Nutzergruppen der jungen Familien mit Kindern nach einem möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeld entsprochen werden.

Die genaue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Lage von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen bleibt der konkreten Detailplanung überlassen.

5.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgung sind vorhanden, wobei in Bezug auf die Entwässerung des Schmutzwassers eine Vorflutleitung erstellt werden müsste, die an den Kanal in Höhe der Waldenburgerstraße anschließt.

5.5 Umweltbericht – Eingriff und Ausgleich

Der vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan Sunderweg ist vom Büro Regio GIS + PLANUNG erstellt worden, die externen Ausgleichsmaßnahmen sind vom Büro Plan-Zentrum Umwelt GmbH, Bochum im Rahmen des Aufbaus des Ökopools der Stadt Wetter (Ruhr) vorgeschlagen und durch das Büro Regio Gis+Planung weitergehend geprüft, konkretisiert und ausgearbeitet worden. Im Rahmen des Umweltberichtes sind alle umweltrelevanten Aspekte einschließlich des Artenschutzes untersucht worden sowie eine Eingriffsbilanzierung erarbeitet worden (siehe Teil II der Begründung).

Die Waldfläche „Sunderweg“ hat eine Wohlfahrtswirkung, die im Vergleich zu den nördlich angrenzenden, zusammenhängenden Waldflächen am Harkortberg jedoch von erheblich geringerer Bedeutung ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Eichenwald vorhanden der durch den Sunderweg von den angrenzenden Waldflächen getrennt wird. Direkt angrenzend ist offene Bebauung mit Zier- und Nutzgärten vorhanden. Das Plangebiet ist durch die Entsorgung von Gartenabfällen sowie Bauschutt vorbelastet. Aufgrund der Nutzung als Spielfläche und Hundeauslauf sowie der umliegenden Erschließungsstraße sind Störungen vorhanden.

In der Gegenüberstellung des Planzustandes mit dem Ausgangszustand, zeigt sich dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensierbar sind. Da im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 61 „Sunderweg“ nicht alle Eingriffe vermieden bzw. ausgeglichen werden können, wurden drei Maßnahmen aus dem Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen ausgewählt, um die verbleibende Beeinträchtigung zu kompensieren.

Externe Ausgleichsflächen:

Da der Eingriff nicht im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden kann, werden externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos herangezogen. Folgende Flächen sollen extern aufgewertet werden:

Ausgleichsfläche 1:

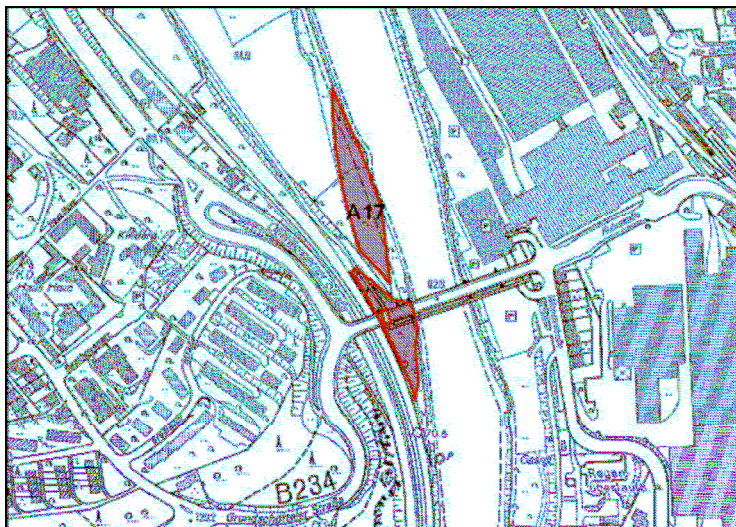
Auf einer ca. 4.170 qm großen Fläche im Ruhrvorland in Wengern soll entlang eines Radweges und eines verbauten Baches ein Gehölzstreifen mit Arten der Auenstandorte angelegt werden. Die vorhandenen Böschungen sind derzeit zu ca. 50 % mit Gehölzen bewachsen. Auf den übrigen Flächen sind überwiegend Hochstaudenfluren und niedrige Gehölze vorhanden, die zum Teil mit Neophyten (japanischer Knöterich) durchsetzt sind. Zur Verdrängung der Neophyten soll eine vollständige Bepflanzung mit Gehölzen vorgenommen werden.

Der bestehende Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzen < 50% wird durch das Nachpflanzen lebensraumtypischer Gehölze aufgewertet. Vor der Pflanzung sollten die Neophyten soweit möglich mechanisch entfernt und durch Abfuhr entsorgt werden. Anschließend wird die Böschung durch eine dichte Pflanzung von Gehölzen ergänzt. Auf der Fläche kann eine Aufwertung um 2 Punkte auf 8.340 Punkte erreicht werden.



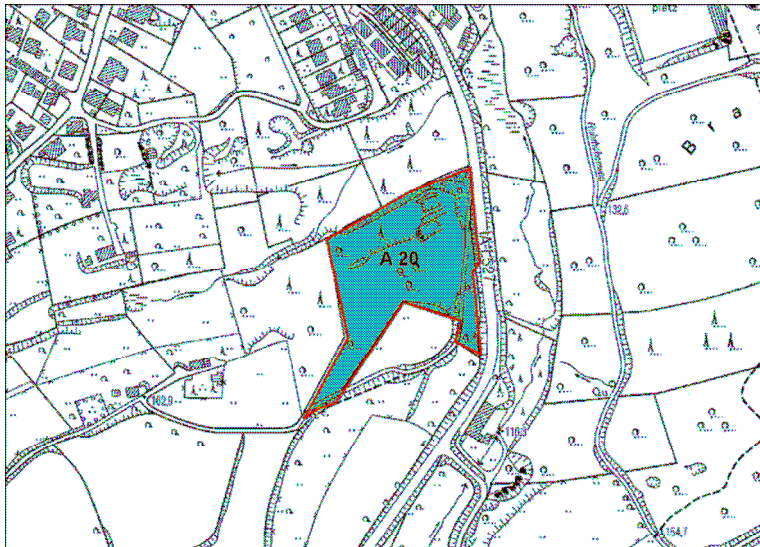
Ausgleichsfläche 2:

Auf einer ca. 6.240 qm großen Ruderal- und Hochstaudenflur im Ruhrvorland in Oberwengern breiten sich großflächig Neophyten (japanischer Knöterich sowie Riesen-Bärenklau) aus. Auf der noch vereinzelt mit Weiden bestandenen Fläche soll ein Wald mit Arten der Weichholzaue entwickelt werden. Vor der Pflanzung sind die Neophyten möglichst mechanisch zu entfernen und durch Abfuhr zu entsorgen. Anschließend wird die Fläche durch eine dichte Pflanzung ggf. am Ufer durch Weidenspreitlagen aufgeforstet. Unter den Ruhrbrücken (Straßen- sowie Fußgängerbrücke) reicht die lichte Höhe nur eingeschränkt für eine Aufforstung aus. Auf diesen Flächen kann nach Bekämpfungsmaßnahmen der Neophyten ein Ruderal- und Hochstaudenflur entwickelt werden. Auf einer Teilfläche von ca. 5.835 qm kann durch Aufforstung eine Aufwertung um 4 Punkte und auf der Teilfläche von ca. 405 qm durch die Beseitigung der Neophyten eine Aufwertung um 2 auf insgesamt 23.340 Punkte erreicht werden.



Ausgleichsfläche 3:

Auf einer ca. 16.675 qm großen Waldfläche mit einem geringen Anteil an lebensraumtypischen Baumarten (30-50 %) mit geringem bis mittlerem Baumholz und mittel bis schlecht ausgeprägten Strukturen, wird eine Waldumwandlungsmaßnahme in eine Wald mit lebensraumtypischen Baumarten vorgenommen. Die Umwandlung in eine naturnahe Waldform soll soweit wie möglich nicht durch abrupte, das vorhandene Waldgefüge störende Eingriffe erfolgen, sondern durch behutsame Unterpflanzung unter den Schirm des vorhandenen Baumbestandes. Im erforderlichen Umfang muss hierfür eine Auflichtung des Kronendaches in den geschlossenen Beständen durch die Entnahme der Koniferen erfolgen. Neben der Vergrößerung des Anteils der lebensraumtypischen Baumarten verbessert sich die Waldstruktur durch die Entwicklung einer weiteren Wuchsklasse und der Ausbildung eines Waldrandes über alle Schichten mit strukturreichen Säumen zu der angrenzenden Straße und der Grünfläche. Ziel der Entwicklung ist ein Wald mit einem hohen Anteil lebensraumtypischer Baumarten (70-90 %), mit starkem Baumholz und gut ausgeprägten Strukturen. Auf der gesamten Fläche (16.675 qm) kann eine Aufwertung um 4 Punkte auf 66.700 Punkte erreicht werden. Um die Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplanes Sunderweg auszugleichen, sind etwas mehr als ein Viertel der verfügbaren Fläche (4.750 qm) in der beschriebenen Weise umzuwandeln.



Insgesamt gibt es ein Defizit von 51.400 Ökopunkte, die durch externe Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

6. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Ziele

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Freiflächen in das örtliche Umfeld. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an den gestalterisch wirksamen Gesamteindruck des Neubaugebietes die Integration in das Orts- und Landschaftsbild und dessen Erhaltung gewährleisten. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, die von öffentlich zugänglichen Flächen her wahrgenommen werden. Die übergeordneten Ziele der gestalterischen Festsetzungen sind:

- die gestalterische Integration in das bauliche Umfeld und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,

- die Förderung gestalterischer Qualität des öffentlichen Straßenraumes,
- die Förderung einer Quartiers-Identität durch verbindende oder einheitliche Gestaltungselemente.
- Nutzung von Solarenergie/Umsetzung Passivhausstandard

Die Regelungsdichte soll sowohl stadtgestalterischen, der Allgemeinheit dienenden als auch individuellen Belangen künftiger Grundstückseigentümer angemessen Rechnung tragen.

6.2 Dächer

Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig.

Die Dachflächen sind mit nicht reflektierenden Materialien in den Farben anthrazit oder rot einzudecken.

Bei Satteldächern darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser 40% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Dachbereich ist mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes von Aufbauten freizuhalten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Bei den WA-Gebieten WA 1 und WA 2 sind auf den nördlichen Dachflächen Dachaufbauten ausgeschlossen.

Mit den Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten (stehende Gauben und Schleppgauben) sowie Dacheindeckungen hinsichtlich Material und Farbe wird der ortsüblichen Bebauung mit geneigten Dächern im unmittelbaren südlich angrenzenden städtebaulichen Umfeld entsprochen. Diese Regelungen stellen sicher, dass sich hier eine Dachlandschaft entwickeln kann, die dem vorhandenen Ortsbild und damit auch der entsprechenden Wirkung auf das Landschaftsbild Rechnung trägt. Eine gestalterische Überladung und Zergliederung der Dachlandschaft soll damit vermieden werden. Flachdachlösungen werden für Hauptbaukörper ausgeschlossen, da sie den obigen Zielsetzungen für das Orts- und Landschaftsbild widersprechen. Nebenanlagen und Garagen sind davon ausgenommen, da diese baulichen Anlagen untergeordnete Bedeutung haben und kaum raumwirksam in Erscheinung treten.

Die festgesetzte Bandbreite der Dachneigungsmöglichkeiten erlaubt zudem insbesondere bei Satteldächern eine angemessene Dachgeschossnutzung.

Die solarenergetische Nutzung der Dächer im Plangebiet ist gemäß der Planungsziele des Bebauungsplans ausdrücklich erlaubt. Die hierfür erforderlichen Anlagen sind von gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

7. Restriktionen und Nutzungsbeschränkungen

7.1. Lärmimmissionen

Das Gebiet Sunderweg liegt in unmittelbarer Nähe zum Waldstation und Turmplatz. Hier findet innerhalb der Woche Leichtathletik- und Fußballtraining statt. Am Wochenende werden Fußballspiele abgehalten. Daher ist im August 2010 ein gutachterlicher Bericht auf der Grundlage von Geräuschimmissions-Berechnungen nach DIN 18005 vom Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik aus Dortmund erarbeitet worden, der die auf die geplante Wohnbaufläche einwirkenden Geräuschimmissionen, verursacht durch den Straßenverkehr und durch die beiden Sportplätze ermittelt und beurteilt.

Die Berechnungsergebnisse für die Bereiche Sportlärm und Freizeitlärm zeigen, dass an den Wohnhäusern innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissions-Richtwerte nach 18. BimSchV und Freizeitlärm-Richtlinie von 50 dB (A) vorliegen. Spitzenpegel-Überschreitungen beim Sport- und Freizeitlärm sind aufgrund der vorhandenen Abstandsverhältnisse nicht zu erwarten.

Auch in Bezug auf den Straßenverkehrslärm zeigen die Berechnungsergebnisse, dass der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 im Tages- und Nachtzeitraum nicht überschritten wird. Passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

7.2 Bodenlagernde Kampfmittel

Nach Luftbildauswertung des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes, Bezirksregierung Arnsberg, ist das Bebauungsplangebiet nicht durch Kampfmittel gefährdet. Trotzdem sollte die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

7.3 Altlasten

Die im Baugebiet vorhandenen Böden sind vom Grundbauinstitut Biedebach aus Dortmund untersucht worden. Dabei stellte sich heraus, dass es im Bebauungsplangebiet verbreitet anthropogene Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit gibt. Bei chemischen Untersuchungen wurden in den aus dem gesamten Gebiet entnommenen Proben an einer Stelle im süd-östlichen Bereich des Gebietes ein Bleiwert gemessen, der über dem Prüfwert der Bundesbodenschutzverordnung (BBSchV) für Wohngebiete liegt.

Laut Gutachten muss der bleibelastete Boden vor Baubeginn ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden. Die Herausnahme und Entsorgung des belasteten Bodens erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme mit gutachterlicher Begleitung.

Bei sämtlichen anderen Bodenproben konnten die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung eingehalten werden. Da es jedoch im gesamten Plangebiet anthropogene Veränderungen des Bodens gibt, wird um auf der sicheren Seite zu sein vom Gutachterbüro zudem empfohlen, im Bereich der späteren Grünflächen die Überdeckung mit vegetationsfähigem, sauberen Mutterboden in einer Dicke von etwa 10 cm sicherzustellen.

8. Hinweise

Bodendenkmäler

Derzeit bestehen keine Kenntnisse über Bodendenkmäler im Plangebiet. Ein allgemeiner Hinweis wird jedoch aufgenommen.

Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wetter (Ruhr), der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom und Trinkwasser kann durch Anschluss an die in der Nähe vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt werden.

9.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Für das neue Baugebiet wurden in Abstimmung mit dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) vom Grundbauinstitut Biedebach aus Dortmund mehrere detaillierte Untersuchungen zur Entwässerung erarbeitet.

Das Grundbauinstitut Biedebach kommt im Ergebnis dazu, dass eine Versickerung auf den Grundstücken vor allem wegen des großen Gefälles, aber auch wegen der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes sehr schwierig zu realisieren ist.

Wegen des starken Längsgefälles der Erschließungsstraße müssen die Versickerungsmulden stufenförmig angelegt und an den Hauszuwegen und Garagenzufahrten unterbrochen werden. Das erhöht den Aufwand für die Planung, Ausführung und Unterhaltung der Versickerungsanlagen. Zudem sind quergerichtete Aufwallungen anzuordnen, die das Wasser in die seitlich angelegten Mulden leiten. Das Wasser wird sich aufgrund des starken Längsgefälles vor den Aufwallungen sammeln und am Ende der Aufwallung punktförmig in die Sickermulden laufen. Bei Starkregenereignissen kann die Gefahr des Überschwappens an diesem Punkt aus der Mulde nicht ausgeschlossen werden.

Um bei einem Überlauf der Mulden Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu vermeiden wurde vorausgesetzt, dass die Mulden bergseitig der Straße angeordnet und das Quergefälle der Straße angepasst wird. Dies ist aufgrund der Gefällesituation jedoch nur bei der Hälfte der Straße möglich. Bei einer Gesamtlänge der Erschließungsstraße von ca. 146 m verblieben nur ca. 77 m in denen eine Versickerung über Straßenseitengräben überhaupt schadlos möglich wäre.

Um das Wasser bei einem Überstau schadlos abzuleiten, müssen die Versickerungsanlagen und das umgebende Gelände dementsprechend ausgebildet sein. Auf den Privatgrundstücken müssten durch das starke Geländegefälle Hanggräben angelegt werden, die das Wasser abführen können. Diese müssen ständig unterhalten werden und funktionsfähig sein. Die Unterhaltung von öffentlichen Entwässerungsanlagen hat erfahrungsgemäß auf privaten Grundstücken zu wiederholten Problemen bzgl. der Zugängigkeit geführt. Häufig werden die Arbeiten durch den angrenzenden Bewuchs oder Gartengestaltungselemente erschwert.

Um die Unfallgefahr für spielende Kinder zu vermeiden, muss die Einstautiefe der Versickerungsmulde zur Straßenentwässerung auf 0,2 m begrenzt werden, was eine Vergrößerung der erforderlichen Flächen und dadurch eine Reduzierung der Grundstücksgrößen mit sich bringt. Zudem ist die Durchlässigkeit des Untergrundes relativ gering, so dass auch daraus resultierend verhältnismäßig große Versickerungsanlagen benötigt werden.

Die Versickerungsmulden für die Straßenentwässerung und die Hanggräben sind jeweils am talwärts gelegenen Grundstücksrand, d.h. auf der Südseite des Hauses anzuordnen. Die Grundstücke haben eine durchschnittliche Fläche von 500 qm, wovon ca. 160 qm auf der Südseite des Gebäudes liegt. Durch die Versickerungsmulden und Hanggräben reduziert sich die Fläche auf ca. 100 qm. Da die Baugrundstücke generell nicht sehr groß sind, erschweren derartige Auflagen für Versickerungsanlagen die Vermarktung aufgrund der eingeschränkten Nutzung insbesondere im südlich gelegenen Teil der Grundstücke deutlich.

Aufgrund der Empfehlungen des Grundbauinstitutes Biedebach soll das anfallende Oberflächenwasser im Erschließungsgebiet in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Nach einem Abstimmungstermin mit der unteren Wasserbehörde wurde das Grundbauinstitut Biedebach noch einmal beauftragt zu untersuchen, ob eine zentrale Versickerung durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens östlich angrenzend an das Baugebiet möglich ist. Grundsätzlich wurde auch seitens der Unteren Wasserbehörde eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken als nicht zielführend angesehen.

Zur Untersuchung, ob die Anlage einer zentralen Versickerung möglich ist wurden seitens des Grundbauinstitutes Biedebach Versickerungsversuche in Baggerschürfen durchgeführt sowie das Felstrennflächengefüge beurteilt.

Ergebnis der Untersuchung (vom April 2011) ist, dass die Versickerung von Niederschlagswasser über eine zentrale Versickerungsanlage prinzipiell zwar möglich ist. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Schichtung des Fels relativ flach unter einem Winkel von ca. 13 ° nach Süden in Richtung der etwa 40 m entfernt liegenden Bebauung einfällt. Aufgrund des Felstrennflächengefüges ist nicht auszuschließen, dass das versickernde Niederschlagswasser auf den Schichten nach Süden in Richtung der vorhandenen Bebauung fließt. Aufgrund der vorhandenen Sachverhalte können Vernässungen an den unterhalb liegenden Gebäuden eintreten. Auf diesen Sachverhalt weist auch der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW zur Niederschlagswasserbeseitigung, §51 a Landeswassergesetz, hin. Aufgrund des starken Gefälles des Sunderweges wäre bei einer zentralen Versickerungsanlage eine Schädigung der unterhalb liegenden Wohnbebauung und Grundstücke durch überlaufende Niederschlagswasser nicht auszuschließen. Der Gutachter empfiehlt aufgrund der festgestellten geologischen Gegebenheiten und der steilen Hanglage unter Berücksichtigung des Runderlasses zum § 51 a des Landeswassergesetzes keine zentrale Versickerungsanlage im untersuchten Bereich anzulegen.

Zum Schutz der vorhandenen Bebauung entscheidet sich die Stadt Wetter (Ruhr) daher weiterhin dafür das anfallende Regenwasser in die Kanalisation einzuleiten. Die Tatbestände für eine Abweichung vom Landeswassergesetz werden hier nachweislich als erfüllt angesehen. Die Untere Wasserbehörde hat mit Schreiben vom 28.09.2011 Ihre Bedenken gegen die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den vorhandenen Mischwasserkanal zurück gestellt.

9.3 Bodenordnung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen und deren Erschließung befinden sich im Besitz der Stadt Wetter (Ruhr). Eine Grundstücksumlegung ist daher nicht vorgesehen.

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Plangebietes:	ca. 10.550 qm	100,0 %
--------------------------------	----------------------	----------------

davon

Bauflächen:	ca. 7.890 qm
-------------	--------------

Straßen- /Verkehrsfläche:	ca. 2.550 qm
---------------------------	--------------

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	ca. 90 qm
--	-----------

Grünfläche (Bestimmung Verkehrsgrün):	ca. 20 qm
---------------------------------------	-----------

Wetter (Ruhr), den 10.10.2011

In Vertretung

gez. Sell
Fachbereichsleiter Bauwesen