

Schmiedestr. 27
58300 Wetter/Ruhr
Telefon (02335) 72664
Telefax (02335) 70863

~~Stadt Wetter
- Planungsamt -
Wilhelmstr. 21~~

~~58300 Wetter~~

ZEICHEN/DATUM

v/zo 861 30.06.97

Bauvorhaben: Neubau von 4 Doppelhäusern in
58300 Wetter-Wengern, Rosenstraße
Gemarkung: Wengern, Flur: 6, Flurstück: 426 + 490

Bauherr: Helge Brunow Baukoordinations GmbH, Ardeystr. 133,
44225 Dortmund

Bisheriger Eigentümer: Gustav Adolf Schwabe, Rosenstr. 26, Wetter-Wengern

B E G R Ü N D U N G

1. Anlaß + Ziel:

Der Ortsteil Wengern-Trienendorf bedarf einer begrenzten Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung aufgrund der bestehenden Nachfrage und der sehr günstigen Stadtnähe (Witten und Altwetter) mit einem sehr hohen Naherholungswert.

Da jedoch der best. Flächennutzungsplan eine spürbare Erweiterung der jetzigen Bebauung nicht zuläßt, wurde von unserer Seite im Auftrag des bisherigen Grundstückseigentümers, Herrn Gustav Adolf Schwabe, am 15.06.94 ein Antrag auf Erweiterung des best. Flächennutzungsplanes im Bereich der Rosenstraße schriftlich gestellt.

Die vorgesehene Bebauung auf dem östlich gelegenen Grundstück (Parzelle 426, angrenzend an der Parzelle 470 + 494 des Herrn G. A. Schwabe) dürfte aus städtebaulicher Sicht eine Abrundung für die best. Bebauung darstellen.

Da sich die betreffende Grundstücksfläche Parzelle 426 zur Zeit noch im Eigentum der Stadt Wetter befindet und als „Ballspielwiese“ genutzt wird, wird ein Grundstückstausch vorgenommen.

Die Stadt Wetter erhält die östlich angrenzende Parzelle 490, die sich für die begrünte Ballspielwiese ausgezeichnet eignet.

2. Spielplatz/Ballspielwiese und Anfahrbarkeit:

Der vorh. Spielplatz mit einer Größe von ca. 250,00 qm auf der Parzelle 426 wird nicht verlagert, sondern in die geplante Bebauung städtebaulich mit einbezogen und entsprechend der landschaftspflegerischen Begleitplanung eingefaßt.

Die vorh. Spielgeräte werden umgesetzt. Der Sandspielbereich wird neu geordnet.

Die Anfahrbarkeit erfolgt über die vorgesehene Stichstraße (Privatstraße von der Rosenstraße aus) und außerdem über den bereits best. südlich gelegenen Fußweg der Parzelle 483.

Die verlagerte Ballspielwiese erhält eine Größe von ca. 22,00 m x ca. 44,00 m = ca. 970,00 qm, mit einer vorgelagerten und rückwärtigen Grünzone, die landschaftsgestalterisch eine spürbare Aufwertung für die gesamte Konzeption bedeuten dürfte.

Die Erschließung erfolgt ebenfalls über die geplante Stichstraße (Privatstraße).

Beide Anlagen erhalten eine ausreichende Grünbepflanzung entsprechend des landschaftspflegerischen Begleitplanes in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Wetter.

3. Hochbau bzw. Bebauung:

Die vorgesehene Planung sieht 4 Doppelhäuser vor (sprich: 8 Doppelhaushälften in 1 1/2-geschossiger Bauweise, s. Lageplan i.M. 1:500). Die Abmessungen je Doppelhaus betragen 13,00 m x 11,00 m mit 45° Dachneigung als Satteldachkonstruktion mit einer Ziegeleindeckung und Einzelgauben. Die Stellung der Häuser ist mit der Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet, parallel verlaufend zu den Höhenlinien.

Zu jedem Gebäude zählt ein Garagenplatz und Besucherparkflächen (s. Lageplan i.M. 1:500).

4. Fahrender + parkender Verkehr:

Die Zufahrt zu den Häusern, Garagen und Parkplätzen für den fahrenden Verkehr erfolgt über die neu anzulegende Stichstraße (Privatstraße), angebunden an die Rosenstraße.

Die private Stichstraße wird in einer Fahrbreite von 4,00 m + 0,50 m Gehstreifen und mit einer zusätzlich einseitigen Parkbucht für 3 PKW's (s. Lageplan) erstellt.

Die ausgebaute Stichstraße erstreckt sich bis zu den hinteren 6 Längsgaragen und 2 Quergaragen, bzw. bis zur hinteren Grundstücksgrenze des angrenzenden gepl. Ballspielwiese. Die Stichstraße erhält auf entspr. Schotterunterbau mit Sandbett eine Rasenpflasteroberfläche.

Der parkende bzw. ruhende Verkehr wird neben den 8 Garagen zusätzlich auf einer Parkreihe vor der ersten Häuserzeile und im vorderen Zufahrtsbereich (Seitenstreifen) untergebracht (= 8 Stck./ = somit gesamt 16 Stellplätze).

Die 2 Häuserzeilen (je 2 Doppelhäuser) werden fußläufig über eine Weganlage in einer Breite von 1,50 m, nordwestlich verlaufend, erschlossen (s. Lageplan).

5. Niederschlagswasser:

Das Dachflächenwasser und Niederschlagswasser der Zufahrtstraße wird entsprechend den Forderungen der Stadt Wetter nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt, sondern über eine separate Sammelleitung ($\varnothing$ 100 mm), gemäß der Niederschlagsmengenberechnung des LBP's und des vorliegenden Bodengutachtens des Büros W. De Reuter zu der vorgesehenen Versickerungsmulde auf dem künftigen städtischen Grundstück in einer Länge von ca. 33,00 m und einer Breite von ca. 1,50 m geleitet (s. LBP-Planung).

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Lt. der Planung des Grünplaners (Büro H. Vennegeerts) wird der vorh. Erdwall abgetragen. Die Grünplanung der Ersatzpflanzung erfolgt entspr. der beigelegten Planung des Büros Vennegeerts, sowohl für den vorh. Baumbestand als auch für die vorh. Heckenanlage an der Nordseite der Parzelle 426.

Die geforderte Ersatzplanung wurde mit dem Umweltreferat der Stadt Wetter abgestimmt.

Für die Flächen (ehemalige Spielwiese, ca. 600,00 qm) werden gemäß der gesetzlichen Auflagen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Die geplanten Wegeflächen werden mit Rasenpflaster ausgebildet, so daß diese Flächen nicht zu den erforderl. Ausgleichsmaßnahmen zählen.

7. Flächenbilanz:

7.1. Parzelle 426 Gesamtgröße = 2.771,00 qm

a) Bebaute neue Flächen

4 Doppelhäuser	4 x 11,00 m x 13,00 m	= 572,00 qm
6 Garagen	6 x 2,97 m x 5,82 m	= 103,71 qm
2 Garagen	2 x 2,97 m x 5,82 m	= 34,57 qm
	Gesamt	<u><u>= 710,28 qm</u></u>

Die Parzelle 426 ist 2.771,00 qm groß, davon sind 710,28 qm zukünftig bebaut.

b) Straßenfläche (Stichstraße)

$$\begin{aligned} & 38,00 \text{ m} \times 4,50 \text{ m} + 22,00 \text{ m} \times 6,00 \text{ m} + 20,00 \text{ m} \times 6,50 \text{ m} \\ & + 8,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} + 7,50 \text{ m} \times 3,50 \end{aligned} = \underline{\underline{483,25 \text{ qm}}}$$

c) Wegeflächen

+	35,00 m x 1,50 m	= 52,50 qm
+	30,00 m x 1,50 m	= 45,00 qm

	Gesamt	= 97,50 qm
		=====

d) Stellflächen

	13,50 m x 5,00 m	= 67,50 qm

	Gesamt	= 67,50 qm
		=====

e) Bestehende Spielplatzfläche (Kinderspielplatz)

	22,00 m x 12,50 m i.M.	= 275,00 qm

		= 275,00 qm
		=====

<u>Gesamtflächen Pos. a - e</u>	= 1.633,53 qm
	=====

Somit verbleibende Freiflächen (Grünflächen)

Gesamt 2.771,00 qm ./ 1.633,53 qm	= 1.137,47 qm
	=====

7.2. Parzelle 494 Gesamtgröße = 819,00 qm

Straßenfläche (Stichstraße)	4,50 m x 38,00 m	= 171,00 qm
Parkstreifen	21,00 m x 2,50 m	= 52,50 qm

	Gesamtfläche	= 223,50 qm
		=====

Verbleibende Baulandfläche:

819,00 qm ./ 223,50 qm

= 595,50 qm

7.3. Parzelle 490 Gesamtgröße = 3.474,00 qm

gepl. Ballspielwiese 44,00 m x 22,00 m

= 968,00 qm

Gesamt

= 968,00 qm

Somit verbleibende Freifläche = Grünfläche und Pflanzfläche
(siehe landschaftspflegerischer Begleitplan)

3.474,00 qm ./ 968,00 qm

= 2.506,00 qm

8. Vorhandene Leitungen (Parz. 426.494 + 490):

Nach unserer Überprüfung und Begutachtung der betreffenden Parzellen befindet sich dort eine Stromleitung der AVU, die im Zuge der Baumaßnahme umgesetzt werden muß.

Wir hoffen, mit der obigen Begründung und detaillierten Erläuterung Ihre Fragen hinreichend beantwortet zu haben.

Hochachtungsvoll



DIPLOM-INGENIEUR ARCHITEKT AK·NW

BERND VOLMERHAUS

SCHMIEDESTRASSE 27 · 58300 WETTER

TELEFON 0 23 35/7 26 64 · FAX 0 23 35/7 08 63

.....
Dortmund, den 30.06.97
(Der Antragsteller)

.....
Wetter, den 30.06.97
(Der Architekt)