

B E G R Ü N D U N G

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Wetter (Ruhr) „Trienendorfer Straße“

1. Anlaß + Ziel:

Die ev. Kirchengemeinde als Grundstückseigentümer beabsichtigt auf dem Grundstück Gemarkung: Wengern, Flur: 5 Flurstück: 8, nach Abschluß der planungsrechtlichen Voraussetzungen 6 2-geschossige Eigenheime (=3 Doppelhäuser einschl. 6 Garagen) im Erbbaurecht von dem Bauträger Reusse GmbH gem. vertraglicher Vereinbarung errichten zu lassen. Der jährliche Erlös ist für soziale Einrichtungen und kirchliche Unterstützungen gedacht. Die Fläche liegt im Ortsteil Wengern an der Trienendorfer Straße. Das Gelände ist topographisch bewegt und steigt von Ost nach West parallel zur Trienendorfer Straße an. Das Grundstück fällt von Nord nach Süd stark ab.

Das betreffende Grundstück, war mit einem jungen Baumbestand (Alter: ca. 30-40 Jahre) bewaldet und ist im Frühjahr 2001 gerodet worden. Im bisher gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wetter war es als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Es wird nunmehr gemäß der 23. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wetter (Ruhr) als Wohnbaufläche dargestellt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Bebauung ist nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Am 18.01.2001 hat die Firma Reusse Bauträger aus Dortmund einen Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Rat der Stadt Wetter hat daraufhin am 01.03.2001 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Trienendorfer Straße“ beschlossen.

Das Grundstück befindet sich in günstiger Ortsnähe zum Stadtteil Wengern und ist landschaftlich reizvoll gelegen, mit einem hohen Naherholungswert. Die vorgesehene Bebauung auf südlicher Seite der nördlich angrenzenden parallel verlaufenden Trienendorfer Straße ist aus städtebaulicher Sicht eine Abrundung zur bestehenden westlich angrenzenden Bebauung. Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Errichtung von Wohngebäuden im Einfamilienhausbau.

2. geplante Bebauung:

Die vorgesehene Planung sieht 3 2-geschossige Doppelhäuser mit seitlich jeweils gelegenen Einzelgaragen vor (=6 Doppelhaushälften). Die Abmessungen je Doppelhaus betragen abger. 14,00 m x 11,50 m mit Satteldächern, Dachneigung ca. 25° und einer grauen Betonpfanneneindeckung. Die Stellung der Häuser ist mit der Firstrichtung in Ost-West-Richtung geplant, parallel verlaufend zu den Höhenlinien und der Trienendorferstr. Zu jedem Gebäude zählt ein Garagenplatz und 1 vorgelagerte Besucherparkfläche. Der weitere Parkplatz ist auf jeweiligem zusätzlichen Bedarfswunsch vorgesehen.

3. Erschließung, fahrender und ruhender Verkehr:

Die Anfahrbarkeit des geplanten Baugrundstückes erfolgt direkt jeweils für jedes Gebäude von

der angrenzenden Trienendorferstr. mit einem vorgelagerten Stauraum von > 5,00 m Vorplatztiefe zu den Garageneinfahrten (siehe Lageplan). Die verbleibenden Flächen abzüglich des Hauszuganges erhalten gem. der Grünplanung eine entsprechende Begrünung (siehe beigegefügte Planung).

Die Garagenzufahrten erhalten auf einen entsprechenden Schotterunterbau mit Sandbett ein Betonsteinpflaster.

Der Besucherparkplatz je Gebäude wird direkt vor der Garagenzufahrt nachgewiesen und erhält die gleiche Befestigung.

Die Häuser werden fußläufig jeweils direkt über einen separaten Seitenweg mit evtl. Differenzstufen, entsprechend dem Geländeverlauf, von ca. 1,50 m Breite erschlossen, der die gleiche Befestigung erhält (siehe Planung).

3.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Sämtliches Niederschlagswasser der geplanten Bebauung, der zugehörigen Wege- und Stellplatzflächen wird auf der Südseite der Bebauung einer flächenhaften Muldenversickerung gemäß der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung des Büros Vennegeerts zugeführt. Die Versickerungsfähigkeit ist zuvor durch das Bodengutachten des Büros GUCH nachgewiesen worden.

3.2 Schmutzwasserbeseitigung:

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch eine straßenseitige Sammelleitung und Hebeanlage über eine Druckleitung an den vorhandenen öffentl. Kanal in dem Kornblumen Weg (siehe Planung).

3.3 Belastungsfläche:

Durch Baulast ist ein bestehendes Leitungsrecht zur Entwässerung der oberhalb liegenden Flurstücke 338 und 425 gesichert.

4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan des Ingenieurbüros Vennegeerts, Herdecke (Februar 2000), kann der Eingriff nicht an Ort und Stelle ausgeglichen werden.

Insgesamt werden 2.700 m² Wald beseitigt. Zwischen Gartenflächen und vorhandenem Waldbestand wird der Wald in einen Waldrand umgewandelt (3.360m²). Dabei kommen folgende Arten zur Verwendung (vgl. Pflanzschema LBP): *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Sambucus nigra* (Holunder), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Rosa canina* (Hundsrose).

Da der Eingriff nicht an Ort und Stelle kompensiert werden kann, wird eine bisher als Kleingartenanlage genutzte Fläche (Gemarkung Wengern Flur 6, Flurstück Nr. 315) in einer Größe von 4.175 m² mit einem Stieleichen-Hainbuchenwald (Pflanzabstand 2x1m, 25% Einzelbeimischung Hainbuche) aufgeforstet. Die entsprechende Aufforstfläche wird durch Baulast verbindlich abgesichert. Zu den angrenzenden, nichtbewaldeten Flächen wird ein 10-12 m breiter Waldrand angelegt. Dieser setzt sich aus den folgenden Arten zusammen: *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn) und *Prunus spinosa* (Schlehe) (vgl. Pflanschema LBP).

5. Flächenbilanz:

5.1 Parzelle aus Nr. 8 Gesamtfläche: ca.....2.500,00 qm

a) bebaute neue Flächen:

$$\begin{aligned} 3 \text{ Doppelhäuser} &= 3 \times 11,50 \text{ m} \times 14,00 \text{ m} = 483,00 \text{ qm} \\ 6 \text{ Garagen} &= 6 \times 2,97 \text{ m} \times 5,99 \text{ m} = \underline{106,74 \text{ qm}} \\ & \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \qquad \underline{589,74 \text{ qm}} \end{aligned}$$

Die Parzelle aus Nr. 8 ist ca. 2.500,00 qm groß, davon sind 589,74 qm zukünftig bebaut.

b) Zufahrten

$$6 \times 6,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = \underline{108,00 \text{ qm}}$$

c) Evtl. weitere gewünschte Parkflächen

$$6 \times 6,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = \underline{108,00 \text{ qm}}$$

d) Zugänge (Hauseingang):

$$6 \times (1,50 \times 7,50 + 1,50 \times 3,50) = \underline{99,00 \text{ qm}}$$

e) Terrassenflächen:

$$6 \times 3,00 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} = \underline{90,00 \text{ qm}}$$

$$\text{Gesamtfläche (a-e)} \qquad \qquad \qquad = \underline{\underline{994,74 \text{ qm}}}$$

Somit freibleibende Freifläche = Grünfläche

$$\text{Gesamt } 2.500,00 - 994,74 \text{ qm} \qquad \qquad \qquad = \underline{\underline{1.505,26 \text{ qm}}}$$

.....
(Stadt Wetter, Ruhr)

.....
(Vorhabenträger)