B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Wetter (Ruhr)

" F r e i h e i t "

1.) Allgemeines

Städtebauliche, verkehrsmäßige und strukturelle Mängel im Stadtteil Alt-Wetter, insbesondere im Bereich "Freiheit", erfordern eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen der hier lebenden Bürger durch Neuordnung der Grundstücke, Beseitigung überalterter Baustubstanz, Ausbau der Verkehrsanlagen, Erhaltung und Renovierung der erhaltenswerten und denkmalwürdigen Gebäude sowie Neubebauung in Anpassung an den historischen Charakter der "Freiheit".

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat daher in der Sitzung am 19.5.1971 für den Bereich "Freiheit" zum Zwecke der Sanierung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und am 3.2.1972 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß § 5 des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) vom 27.7.1971 (BGBl. I S. 1125) als Satzung beschlossen.

Das Verfahren zur Aufhebung des z.Zt. noch rechtskräftigen Bebauungsplanes wird parallel zum Aufstellungsverfahren durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan in einigen Bereichen geändert:

--- das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Nr. 2 ist im Planbereich kenntlich gemacht worden,

--- im Bereich der Terrassenbebauung auf dem ehemaligen Grundstück Prinz ist die überbaubare Fläche kenntlich gemacht worden,

--- zusätzliche öffentliche Parkflächen werden in einer Tiefgarage ausreichend zur Verfügung gestellt.

Weitere Änderungen sind insbesondere erfolgt:

--- im Bereich der ehemaligen Fabrik Prinz aufgrund der vorliegenden Planung

--- dem Bereich der Straße "Am Bollwerk"

--- und im Bereich: Kaiserstraße
Burgstraße
Im Kirchspiel

2.) Städtebauliche Erläuterungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 1 sollen rechtsverbindliche Festsetzungen über die städtebauliche Neuordnung, Entwicklung und Gestaltung dieses Stadtteiles sowie Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz und dem Städtebauförderungsgesetz erforderlichen Maßnahmen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 7,9 ha; davon sind

ca. 2,00 ha öffentliche Verkehrsflächen
ca. 0,04 ha öffentliche Grünflächen
ca. 0,40 ha Gemeinbedarfsflächen und
ca. 5,86 ha Nettobauland.

Die Nutzung des Plangebietes sieht unter Beachtung des Bestandes und der zahlreichen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) vor. Die Geschoßzahlen sind unterschiedlich, maximal bis zu 6 Geschossen in Anpassung an die Topographie festgesetzt worden. Im Bereich der ehem. Fa. Prinz und nördlich der Kaiserstraße am Sunderweg ist eine terrassierte Bebauung vorgesehen.

Der Bebauungsplan sieht ca. 25 Gebäude zum Abbruch vor. Im gesamten Planbereich sind ca. 620 WE vorgesehen. Ca. 400 WE entfallen auf den Bestand. Somit ergibt sich eine mittlere

Bruttowohndichte von 235 E/ha bzw. eine Nettowohndichte von 317 E/ha. Es sind Ca. 385 Stellplätze und Garagen vorgesehen. Daraus ergibt sich eine Stellplatzdichte von ca. 0,65 Stellplätze/WE. Durch die Überarbeitung des Planes sind hier keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

Eine Stellplatzdichte von 1,1 Stellplätze/WE entsprechend dem Runderlaß des Innenministers vom 19.9.1972 kann aufgrund des historischen Charakters der vorhandenen Bausubstanz und der darauf abgestimmten Neubebauung nicht eingehalten werden.

Die Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanes.

Für den Bebauungsplanbereich wird eine Gestaltungssatzung über verringerte Maße für Bauwiche und Abstandsflächen und die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) - Landesbauordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96) erlassen.

Erhaltenswerte Bäume sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht und öffentliche Grünflächen in Form von Grünanlagen und Kinderspielflächen kenntlich gemacht worden.

3.) Bodenordnungsmaßnahmen

Zur ordnungsmäßigen Ausweisung der Baugebiete und Schaffung bebaubarer Grundstücke sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich. Diese regeln sich nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes.

4.) Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist auf der klassifizierten Kaiserstraße (B 234) sowie dem vorhandenen örtlichen Straßennetz weitgehend vorgegeben. Ziel der Verkehrsplanung ist es jedoch, eine möglichst weitgehende Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr zu erreichen. Getrennt von der Burgstraße und der Straße Am Bollwerk, die nicht mehr mit der

Burgstraße verbunden wird, ist innerhalb der Baublöcke östlich der Kaiserstraße ein Fußwegenetz festgesetzt worden. Die Kaiserstraße ist in Führung und Querschnitt dem errechneten Verkehrsaufkommen angepaßt, jedoch wurden die Anbindungsbreiten der - Königstraße und
- Burgstraße
reduziert, im Einvernehmen mit der Landesstraßenverwaltung und dem Landeskonservator in Münster. Die Harkortstraße wird nicht mehr zur Kaiserstraße durchgeführt. Auch die Spinnstraße und der Sunderweg enden vor der Wolfgang-Reuter-Straße bzw. Kaiserstraße mit einer Wendeplatte. Die Querschnitte und Höhen dieser Straßen werden nicht oder nur unwesentlich verändert.

Im Baublock
- Kaiserstraße
- Burgstraße
- Im Kirchspiel

ist eine 2-geschossige Tiefgarage mit ca. 165 Stellplätzen eingeplant.

5.) Versorgung

Das Gebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen und kanalisiert. Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der AVU Gevelsberg, die Gasversorgung über das Netz der Stadtwerke Witten.

6.) Kosten

Für die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden der Stadt voraussichtlich folgende, zunächst überschlägige Kosten entstehen:

Wasserleitung	rd.	50.000,-- DM
Kanalisation	"	200.000,-- DM
Straßen und Wege (einschl. Beleuchtung)	"	6.140.000,-- DM
Grünflächen (einschl. Grunderwerb)	"	2.210.000,-- DM
	rd.	8.600.000,-- DM

Von dieser Summe trägt das Land einen Kostenanteil von 75 %.

Anmerkung:

Da die Raster- bzw. Schraffurdarstellung der Wohngebiete entsprechend der Planzeichenverordnung die Planungsunterlagen und den Planungsinhalt unleserlich machen würde, wurde die Festsetzung der Wohngebiete lediglich durch Buchstaben:

- WA
- WR

und Straßenbegrenzungslinien getroffen.

Wetter (Ruhr), 12.12.1974

Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Dipl.Ing. Dorsch)