

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 8
der Stadt Wetter (Ruhr)
- Am Nielande -

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Städtebauliche Erläuterung
3. Bodenordnende Maßnahmen
4. Erschließung
5. Alsbaldige Maßnahmen und Kosten

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung des Gewerbegebietes "Am Nielande" nach Norden zur Autobahn hin beschlossen.

Die planerische Umsetzung des dabei zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Entwicklungszieles ist Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Wetter (Ruhr) "Am Nielande" .

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetter (Ruhr) überein.

2. Städtebauliche Erläuterungen

Der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche "Am Nielande" liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept zugrunde, das vorsieht, vorzugsweise den innerhalb des Stadtgebietes aus Wohnbauflächen auszulagernden Betrieben eine notwendige Ansiedlungsmöglichkeit mit einer guten verkehrlichen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz zu bieten.

Die gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzte Fläche des Bebauungsplanbereiches ist im Gebietsentwicklungsplan 1966 (GEP 66) als Industrie- und Gewerbeansiedlungsbereich ausgewiesen.

Bei der Abgrenzung des Bebauungsplangebietes ist die Fläche für den Ausbau der Bundesautobahn A 1 auf 6 Spuren berücksichtigt worden.

Das im Lageplan ausgewiesene Bebauungsplangebiet erfaßt auch Teile des alten Bebauungsplanes Nr. 8, der nach Meinung der Verwaltung in Anlehnung an das BVG-Urteil vom 28.02.1975 als nichtig anzusehen ist. Nur durch die Übernahme von noch nicht ausgeführten Teilbereichen des alten Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Sicherung der Erschließung des gesamten Gewerbegebietes möglich.

Wegen der in der Nachbarschaft des Planbereiches

- westlich gelegenen gemischten Baufläche,
- südwestlich liegenden Wohnbaufläche und
- östlich gelegenen Streubebauung, die nach dem GEP 66 im land- und forstwirtschaftlichen Bereich und Erholungsbereich liegt,

wurde gem. § 1 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Gliederung der gewerblichen Bauflächen in Form von Nutzungseinschränkungen erforderlich.

Hinsichtlich der Forderung gem. § 9 (1) Ziffer 1 Bundesfernstraßengesetz ist ein 40 m breiter Geländestreifen längs der Autobahntrasse unter Berücksichtigung des Ausbaues auf 6 Spuren vorgesehen, in dem Hochbauten nicht errichtet werden dürfen. Diese Fläche soll als Lagerfläche genutzt werden.

Auf den Flurstücken 702, 704, 711 und 495 im Bereich der Straßeneinmündung wurde die Straßenführung so verlegt, daß hier ein gerechter Ausgleich der Interessen berücksichtigt wurde und andere anliegende Betriebe nicht in ihrer Entwicklung behindert werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Verkehrs wurden im Bebauungsplan in den Einmündungsbereichen der Straßen Sichtdreiecke festgesetzt.

Im Knotenpunkt der Planstraße "A" werden die nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E) erforderlichen Anfahrtsichtweiten von 150 m unterschritten und auf 110 m festgesetzt, da sonst erhebliche Flächen für die gewerbliche Nutzung verloren gehen würden.

Diese Unterschreitung bedingt eine Entwurfsgeschwindigkeit von $V_e = 40$ km/h. In Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt wird daher die Planstraße "A" als Stopfstraße ausgeschildert.

Aufgrund massiver Einsprüche der Eigentümer während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist östlich des Weges "Ochsenkamp" die ursprüngliche Planung des ehemals rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Wetter (Ruhr) "Am Nielande" wieder aufgenommen worden und es wurde, wie im Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) dargestellt, die entsprechenden Darstellungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Der Gesamte Bebauungsplanbereich umfaßt eine Fläche von ca. 13,3 ha, davon sind:

- ca. 1,6 ha Verkehrsflächen
- ca. 2,0 ha Grünflächen usw.
- ca. 9,7 ha Nettobauflächen

3. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen größeren Umfanges sind nicht erforderlich, da ein wesentlicher Teil der Grundstücke des Planbereiches zum 01.01.1979 in den Besitz der Stadt Wetter übergegangen sind.

4. Erschließung

Die Erschließung ist nach Herstellung der festgesetzten Verkehrsflächen und des geplanten Kanals als gesichert anzusehen. Das Abwasser wird über diesen Kanal in das Kanalnetz der Stadt Hagen eingeleitet. Da auf dem Stadtgebiet der Stadt Hagen Engpässe im Kanalnetz vorhanden sind, dürfen, um Überlastungen zu vermeiden, im gesamten Gewerbegebiet nur nicht abwasserintensive Betriebe zugelassen werden.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Aktiengesellschaft für Versorgungsunternehmen - AVU - .

In den Bereichen, in denen sich die Kabeltrassen der AVU innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, sind die Baugrenzen so festgesetzt, daß eine Überbauung der Kabeltrassen ausgeschlossen ist.

5. Alsbaldige Maßnahmen und Kosten

Für die Nutzung des Gewerbegebietes sind der Ausbau der Straße und des Kanals Voraussetzung. Da die Stadt Wetter (Ruhr) seit dem 01.01.1979 im Besitz der hierfür benötigten Grundflächen ist, entstehen ihr für die alsbaldige Realisierung der Maßnahmen lediglich Ausbaurkosten. Diese betragen voraussichtlich:

Straße	1.964.950,-- DM
Kanal	<u>737.115,-- DM</u>
Gesamtausbaukosten:	2.702.065,-- DM
	=====

Diese Mittel können aus dem Haushalt erwartet werden.

Wetter (Ruhr), den 15.03.1979

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

