

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 der Stadt Wetter (Ruhr)

„Alt - Wetter - Rheinformgelände“

Begründung

Stand: 24. September 2002

1 Planungsgebiet	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und des Änderungsbereichs	3
1.2 Vorhandene Grundstücksnutzung im Änderungsbereich	3
2 Planungserfordernis	4
2.1 Anlass für die Aufstellung und 1. Änderung des Bebauungsplans	4
2.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans und der 1.Änderung	4
3 Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme	5
3.1 Planungsrechtliche Situation - Besonderes Städtebaurecht	5
3.2 Eigentumsverhältnisse	5
3.3 Altlasten	5
3.4 Landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Bestand	6
3.5 Lärmimmissionen	6
4 Übergeordnete und sonstige Planung	7
4.1 Raumordnung und Landesplanung	7
4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
4.3 Fachplanungen	7
4.4 Belange des Denkmalschutzes	7
5 Planerische Festsetzungen	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Äußere und innere Erschließung	8
5.3 Flächen der Deutschen Bahn AG	9
5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
5.5 Schallschutz	10
6 Kosten	10
7 Flächenbilanz	11

1 Planungsgebiet

Die Stadt Wetter (Ruhr) als ein Mittelzentrum in der südlichen Ballungsrandzone des Ruhrgebiets hat seit Jahren mit einer stetigen funktionellen Schwächung ihres Zentrums zu kämpfen. Bedingt durch verschiedene strukturelle und städtebauliche Mängel (vgl. Kapitel 2.1 Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans) ist ein im Vergleich zu anderen Mittelzentren überproportionaler Kaufkraftabfluß zu verzeichnen.

Um diesen Entwicklungstrend zu stoppen und möglichst auch umzukehren, strebt die Stadt Wetter (Ruhr) die städtebauliche Entwicklung brachgefallener Gewerbeflächen an, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Zentrum im Ortsteil Alt-Wetter befinden und eine Ergänzung der vorhandenen zentralen Nutzungen darstellen sollen.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 43 „Alt-Wetter-Rheinformgelände“ umfaßt große Teile dieser Brachfläche. Gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 42 „Alt-Wetter-Zentrumserweiterung“, der parallel zu diesem Plan aufgestellt wurde, soll die gewünschte funktionelle Stärkung des Zentrums ermöglicht werden.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und des Änderungsbereichs

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Alt-Wetter in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrumsbereich, der Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet wahrnimmt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die Fläche zwischen der Kaiserstraße (B 226) im Nordosten, Teilen des Betriebsgeländes des metallverarbeitenden Betriebes Ludwig Bönnhoff GmbH & Co. KG im Norden, den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG im Südwesten und der Grenze des Bebauungsplans Nr. 42 „Alt - Wetter Zentrumserweiterung“ im Südosten. In ca. 100 m Entfernung in südlicher Richtung liegt der Bahnhof Wetter (Ruhr) mit einem Haltepunkt der Deutschen Bahn AG und der S-Bahn-Linie 5 Dortmund - Witten - Wetter - Hagen.

Der Planungsraum des Bebauungsplans Nr.43 umfasst eine Fläche von ca. 2,67 ha. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kaiserstraße und die geplante Verlängerung der südlich angrenzenden Bahnhofstraße nach Norden.

Der Bereich der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.43 beschränkt sich auf eine ca. 1500 m² große Fläche im Nordwesten des Plangebiets. Diese Fläche wird begrenzt durch das im Bebauungsplan Nr.43 festgesetzte Mischgebiet 1b im Norden, von der Planstraße im Osten und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG im Westen. Im Süden grenzt diese Fläche an die festgesetzte öffentliche Stellplatzanlage. Der heute rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 43 hat für die von der Änderung betroffenen Fläche öffentliche Stellplatzflächen, Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

1.2 Vorhandene Grundstücksnutzung im Änderungsbereich

Die vorhandene Nutzung im Änderungsbereich ist im westlichen Teil die ehemalige Gleistrasse der Deutschen Bahn AG, die sich hier als geschotterter Bereich darstellt. Der östliche Teil der Fläche ist

zur Zeit noch durch eine Halle der Firma Bönnhoff belegt, die in Zukunft allerdings abgebrochen werden soll. Im Änderungsbereich befindet sich zudem ein Oberleitungsmast der Deutschen Bahn AG, der für den Bahnbetrieb benötigt wird. Diese Fläche wurde daher nicht aus der Planfeststellung entlassen und kann somit nicht überplant werden.

2 Planungserfordernis

2.1 Anlass für die Aufstellung und 1. Änderung des Bebauungsplans

Das Zentrum der Stadt Wetter (Ruhr), das sich südöstlich des Planungsgebietes entlang der Kaiserstraße erstreckt, hat eine Reihe substantieller städtebaulicher Probleme, die seine Funktionsfähigkeit erheblich beeinträchtigen. Erwähnenswert sind insbesondere

- die geringe Aufenthaltsqualität durch die starke Verkehrsbelastung in der Kaiserstraße von ca. 15.800 Kfz/24 h und die damit verbundenen Verkehrslärmemissionen,
- ein häufig mangelhafter Zustand der Gebäude in der Kaiserstraße,
- fehlender Parkraum für den ruhenden Verkehr,
- zu geringer Querschnitt der Fußwege.

Ein wesentlicher Punkt, in dem sich diese Defizite äußern ist die funktionelle und strukturelle Schwäche des Zentrumsbereichs bei der Ausstattung im Einzelhandelsangebot. Zusätzlich fehlt im Ortsteil Alt-Wetter ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen.

Der Bereich der Bebauungspläne Nr. 42 „Alt-Wetter-Zentrumserweiterung“ und Nr. 43 „Alt-Wetter-Rheinformgelände“ bietet sich zur Behebung der erwähnten Defizite in besonderem Maße an. Durch seine Lagegunst in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Zentrum und die weitgehend brachgefallenen Flächen kann sowohl die Stärkung und Ausweitung des zentralen Geschäftsbereichs eingeleitet als auch Geschoßwohnungsbau in attraktiver innerstädtischer Lage realisiert werden. Die städtebauliche Planung im Bereich der beiden Bebauungspläne wurde aus diesen Gründen gemeinsam entwickelt und ist als eine Einheit anzusehen.

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.43 wird notwendig, weil sich im Rahmen des Enteignungsverfahrens für die Fläche im Änderungsbereich herausgestellt hat, dass der Eigentümer diese Fläche benötigt, um Stellplätze für einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen, den er auf seinem Grundstück im Mischgebiet 1b ansiedeln möchte. Aufgrund dieser Ansiedlung ist es nötig, die bislang vorgesehene Stellplatzaufteilung zu ändern, um dem Einzelhandelsmarkt entsprechende Stellplätze zuordnen zu können.

2.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans und der 1.Änderung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 43 „Alt-Wetter-Rheinformgelände“ hat insbesondere das Ziel einer Verbesserung der Wohnraumsituation im Stadtteil Alt-Wetter. Durch die Schaffung von Baurecht für drei Baublöcke werden ca. 100 Wohneinheiten geschaffen. Der vorgesehene Standort bietet sich vor allem unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durch seine Größe und seine unmittelbare Nähe zur Innenstadt für die Errichtung von Wohnungen im Geschoßwohnungsbau an. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden in einer ebenerdigen Stellplatzanlage entlang der Bahnlinie angeordnet.

Neben der Wohnbebauung soll der Standort des metallverarbeitenden Betriebes in seinem Bestand planerisch gesichert und die Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes geschaffen werden. Bei diesem zusätzlichen Gebäude wird es sich um einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb handeln. Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 ist es, diesem Einzelhandelsbetrieb private Stellplatzflächen zuzuordnen und somit die Ansiedlung des Betriebes zu ermöglichen. Es handelt sich hier um die Zahl von 43 privaten Stellplätzen, die auf der Fläche ausgewiesen werden. Außerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebes stehen die Stellplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung.

3 Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme

3.1 Planungsrechtliche Situation - Besonderes Städtebaurecht

Da die gesteckten Ziele mit den üblichen Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts sowie mit dem Instrument der Sanierung nicht erreicht werden konnten, hat der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) am 07.03.1996 auf der Grundlage der Voruntersuchungen eine Satzung für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Innenstadt Alt-Wetter“ nach § 165 ff BauGB beschlossen, die seit dem 28.06.1996 rechtsverbindlich ist. Die Bebauungspläne Nr. 42 und 43 der Stadt Wetter (Ruhr) sollen das notwendige Baurecht schaffen. Ihre Geltungsbereiche decken das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme vollständig ab.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 wird die DSK Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH als treuhänderischer Entwicklungsträger die für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme notwendigen Flächen ankaufen. Bereits erworben wurde eine große Fläche im Zentrum des Planungsgebietes - der Bereich der ehemaligen Rheinformhallen samt des dazugehörigen Lagerplatzes. Auch die Flächen im Bereich der ehemaligen Gleisanlage der Deutschen Bahn AG konnten von der DSK erworben werden. Damit befindet sich der überwiegende Teil des Planungsgebietes im Besitz der DSK.

Das an der nördlichen Gebietsgrenze gelegene Grundstück der Firma Bönnhoff soll geteilt und im südlichen Bereich teilweise vom Entwicklungsträger erworben werden. Eine Einigung über die Grundstücksfragen ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Flächen im 1. Änderungsbereich gehören zum großen Teil ebenfalls der Firma Bönnhoff.

3.3 Altlasten

Bedingt durch die langjährige industrielle Nutzungsgeschichte der Flächen im Planungsgebiet sind Verunreinigungen des Untergrundes vorhanden. Um für den weiteren Planungsprozeß eindeutige Grundlagen zu erhalten, wurden verschiedene Gutachten in Auftrag gegeben.

Die Mauerwerks - und Untergrunduntersuchungen ergaben an verschiedenen Stellen geringfügige bis massive Belastungen mit umweltrelevanten Schadstoffen. Bei einer Nutzung der Flächen im Sinne der dargelegten Planungen sind verschiedene Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Notwendigkeit zur akuten Gefahrenabwehr besteht allerdings nicht.

Im Änderungsbereich wurden im Untergrund der ehemaligen Bahntrasse lokal erhöhte Konzentration von anorganischen und organischen Schadstoffen ermittelt. Für diese Fläche ist daher eine flächenhafte Auskoffnung und Deponierung sowie eine Verfüllung mit unbelastetem Erdreich vorgesehen. Zur Zeit werden weitere Untersuchungen zur Altlastensituation im Änderungsbereich durch das Büro Geo Consult durchgeführt.

3.4 Landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Bestand

Aufgrund der ehemals intensiven Flächennutzung weist das Planungsgebiet derzeit nur einen geringen Bestand an Vegetationselementen auf. Die unversiegelte Fläche beläuft sich auf ca. 1.400 m² bei einer Gebietsgröße von 26.700 m² und befindet sich zum überwiegenden Teil in den Privatgärten der Gebäude an der Kaiserstraße. Weiterhin sind vereinzelt Bäume und Strauchgruppen vorhanden, die allerdings weder eine bedeutende ökologische Funktion aufweisen, noch prägend für das Erscheinungsbild der Fläche sind.

Ein vom Entwicklungsträger DSK beim Landschaftsplanungsbüro Landschaft + Siedlung, Recklinghausen, in Auftrag gegebener Grünordnungsplan zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommt zu dem Schluß, daß aufgrund der extremen anthropogenen Überformung dieses Bereiches eine planerische Entwicklung (unter Berücksichtigung einer teilweisen Entsiegelung, Anpflanzung von Bäumen, Anlage von Grünflächen) in jedem Fall zu einer Verbesserung der landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Situation führen wird.

Die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.43 hat keinerlei Auswirkungen auf die landschaftsökologische bzw. landschaftsästhetische Situation, da sich die Nutzung hier faktisch nicht ändern wird.

3.5 Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kaiserstraße (B 226), zur Bahnstrecke Essen - Hagen - Kassel bzw. zur S-Bahnlinie Dortmund - Witten - Wetter - Hagen sowie zu mehreren Gewerbebetrieben. Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen hat die Stadt Wetter (Ruhr) vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Ing. Ritterstaedt ein schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage des im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudekonzeptes erstellen lassen.

Das schalltechnische Gutachten kommt insgesamt zu dem Schluß, daß besonders in den Randbereichen der Kaiserstraße erhebliche Lärmimmissionen zu verzeichnen sind, die sich maximal auf ca. 70 dB (A) belaufen. Nennenswerte Immissionen, die zu einer Belästigung der Wohnbevölkerung führen könnten, finden sich aber auch in den anderen Bereichen des Planungsgebietes. Daher sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die zur Wahrung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse beitragen.

Die geänderten Festsetzungen im 1.Änderungsbereich haben keinerlei Einfluss auf die Beurteilung der Lärmimmissionen im restlichen Plangebiet.

4 Übergeordnete und sonstige Planung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 weist den überwiegenden Teil der Fläche als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Der nördliche Teil wird für gewerbliche und industrielle Nutzung ausgewiesen. Diese Ausweisungen entsprechen der im Bebauungsplan Nr.43 beabsichtigten Planung. Der Bereich der 1.Änderung liegt in der für gewerbliche und industrielle Nutzung ausgewiesenen Fläche.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) weist für das Gebiet des Bebauungsplans Mischbaufläche bzw. Wohnbaufläche aus. Für die Fläche des 1.Änderungsbereiches ist Mischbaufläche festgelegt, was der beabsichtigten Änderung somit nicht entgegen steht.

4.3 Fachplanungen

Die für den Änderungsbereich relevanten Fachplanungen beziehen sich auf den bereits erwähnten Leitungsmast der Deutschen Bahn AG, der auf einer planfestgestellten Fläche steht. Die Aufteilung der Stellplatzflächen mussten daher mit Rücksicht auf diese Fläche vorgenommen werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung war damit jedoch nicht verbunden.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Insgesamt 4 Bestandsgebäude im Bereich des Planungsgebietes sind ganz oder teilweise unter Denkmalschutz gestellt worden. Bei einem Gebäude ist die Unterschutzstellung geplant. Die unter Denkmalschutz stehenden Bauten werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Im Änderungsbereich befindet sich kein Gebäude, das unter Denkmalschutz steht.

5 Planerische Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Norden wird das Betriebsgelände der Firma Bönnhoff als Mischgebiet ausgewiesen. Gleiches gilt für die Randbebauung der Kaiserstraße, die sich in ihrem Bestand auch als Mischgebiet darstellt. Die nördlichen und südlichen Seitenflügel der U-förmigen Gebäude an der neuen Bahnhofstraße erhalten eine Nutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes; die Kopfbauten werden als Mischgebiete ausgewiesen, um eine dem nahen Zentrum angepasste Büro- und Geschäftsnutzung zu ermöglichen. Entlang der Gleistrasse der Deutschen Bahn AG im Westen ist eine Stellplatzanlage ausgewiesen.

Die wesentliche Änderung gegenüber der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr.43 ist, dass im Änderungsbereich nicht mehr öffentliche, sondern private Stellplätze entlang der Bahntrasse ausgewiesen werden. Durch eine leicht geänderte Aufteilung der Stellplätze ergeben sich hier 43 Stellplätze, die zur Deckung des Stellplatzbedarfs des Einzelhandelsbetriebes beitragen. Zudem ist wie bereits erwähnt eine Fläche für Bahnanlagen der Deutschen Bahn festgesetzt, auf der sich

Masten befinden, die zum Betrieb der angrenzenden elektrifizierten Bahnstrecke notwendig sind. Die nachrichtliche Übernahme der Darstellung des Bahngeländes behindert den Bau der Stellplatzanlage nicht, da der vorhandene Mast außerhalb der Fahrwege liegt. Der Hinweis Nr.3 auf dem Bebauungsplan Nr.43 ist zu beachten.

Für die restlichen Flächen des Änderungsbereiches sind Grünflächen als Bestandteil von privaten Verkehrsflächen ausgewiesen. Diese Festsetzung wird auch für den nordwestlichen Teil des Bereiches getroffen, der im Bebauungsplan Nr.43 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt war. Eine Festsetzung dieser Fläche nach §9 Abs.1 Nr.25 BauGB ist aber nicht notwendig. Die durch diese Festsetzung angestrebte Begrünung der Fläche ist auch durch die neue Festsetzung erreichbar, da für diese Fläche im ursprünglich geltenden Bebauungsplan keine konkreten Vorgaben für die Begrünung gemacht worden sind.

5.2 Äußere und innere Erschließung

Bislang erfolgte die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Bahnhofstraße bzw. in deren Verlängerung über die Zufahrt zum Rheinformgelände. Zukünftig wird der Verkehr in das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 43 hauptsächlich über die neue Verbindung zwischen der Kaiserstraße und der verlängerten Bahnhofstraße fließen. Diese Verlängerung - als neue Bahnhofstraße bezeichnet - zieht sich parallel zur Bahnlinie in Nord-Süd-Richtung durch den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Die äußere Erschließung übernimmt somit weiterhin die Kaiserstraße (B 226), die momentan noch als Bundesstraße gewidmet ist, nach dem Bau der neuen Ruhrbrücke aber zu einer Gemeindestraße herabgestuft werden soll. Für die innere Erschließung steht die neue Bahnhofstraße zur Verfügung, die in ihrem nördlichen sowie mittleren Abschnitt jeweils an die Kaiserstraße angebunden wird. Sie weist im Planungsgebiet einen Regelquerschnitt von 5,25 m Fahrbahnbreite auf. Im nördlichen Abschnitt, der insbesondere die Anfahrt des Gewerbebetriebes Bönnhoff für schwere Lkw ermöglichen muss, wurde der Querschnitt auf 6,50 m aufgeweitet.

Für den ruhenden Verkehr ist für den Bereich der gesamten Entwicklungsmaßnahme eine Berechnung der notwendigen Stellplätze erfolgt, die den Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 42 „Alt-Wetter-Zentrumserweiterung“ ebenfalls berücksichtigt hat. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne ist davon ausgegangen worden, dass für die Wohnbebauung, die Geschäftsnutzungen, den Erweiterungsbau der Sparkasse, das bestehende Bahnhofsgebäude und den P+R - Verkehr mindestens 406 Stellplätze benötigt werden. Vorgesehen war die Errichtung eines Parkhauses an der Bahnlinie, der Bau einer öffentlichen Stellplatzanlage an der Bahn im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 43, Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sowie die Realisierung von Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Kaufhauses. In den Bebauungsplänen Nr. 42 und 43 sind insgesamt 474 Stellplätze ausgewiesen worden. Das Parkhaus am Bahnhof ist in der Zwischenzeit realisiert worden. Hier stehen die geplanten 164 Stellplätze bereits zur Verfügung.

Aufgrund der vorgesehenen Ansiedlung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs besteht die Notwendigkeit die Stellplatzsituation im Bebauungsplangebiet neu zu ordnen. Wie bereits erwähnt besteht die wesentliche Änderung der Stellplatzsituation darin, dass die Stellplatzanlage entlang der Bahn unterteilt wird in öffentliche Stellplatzflächen für die Anwohner und die Allgemeinheit sowie in

private Stellplätze für die Nutzer des Einzelhandelsbetriebes. Durch eine vertragliche Vereinbarung wird der Stadt zugesichert, dass die Stellplätze des Einzelhandelsbetriebes, die im Norden an die öffentliche Stellplatzanlage anschließen, nach Geschäftsschluss der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Um den Stellplatzbedarf des Einzelhandelsbetriebes vollständig zu decken, werden weitere Stellplätze nachgewiesen, die östlich des geplanten Einzelhandelsbetriebes liegen werden.

Stellplatzanlage	Anzahl der geplanten Stellplätze
Parkhaus	164
ebenerdige öffentliche Stellplatzanlage	148
Stellplätze auf dem Grundstück des Kaufhauses	66 (prognostiziert)
Stellplätze im öffentlichen Straßenraum	52
Σ	430

Auf diese Weise entfallen 44 der ursprünglich geplanten öffentlichen Stellplätze, so dass ganztägig nur noch 430 Stellplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, diese nach Geschäftsschluss aber um die 43 Stellplätze des Einzelhandelsbetriebes ergänzt werden. Die Anzahl der ständig verfügbaren öffentlichen Stellplätze unterschreitet zwar die Anzahl von 474 Stellplätzen, die ursprünglich ausgewiesen worden waren, sie liegt aber deutlich über den 406 Stellplätzen, die als Mindestbedarf prognostiziert worden sind und die Anzahl wird nach Geschäftsschluss auf 473 erhöht. Es ist somit keine wesentliche Verschlechterung der Stellplatzsituation gegenüber der ursprünglichen Planung zu verzeichnen.

Eine Durchfahrt über die öffentliche Stellplatzanlage zu der angrenzenden Bahnfläche entfällt. Die Durchfahrtsmöglichkeit ist im ursprünglichen Plan aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Bahn und einem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb erfolgt, der über die Bahnflächen das Hintergelände seines Grundstücks zusätzlich zur HAUPTerschließung über die Kaiserstraße erschlossen hatte. Diese vertragliche Regelung ist zwischenzeitlich gekündigt worden. Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht sinnvoll hier eine untergeordnete Zufahrtsmöglichkeit für den Betrieb zu erhalten, da die Erschließung des Betriebes auch anderweitig gesichert ist.

5.3 Flächen der Deutschen Bahn AG

Direkt westlich an den Planungsraum grenzt die Bahnstrecke Essen - Hagen - Kassel an. Für den Betrieb der elektrifizierten Strecke sind unter anderem Strommasten notwendig. Zwei dieser Masten befinden sich im Bereich der öffentlichen Stellplatzanlage und einer auf der privaten Stellplatzanlage an der westlichen Grenze des Bebauungsplans. Die erforderlichen Grundflächen der Masten und die Flächen unterhalb der Leitungen werden als Fläche für den überörtlichen Verkehr (hier: Bahnanlagen) ausgewiesen. Mit Kaufvertrag vom 17.12.1997 sind die Flächen für die beiden nördlich gelegenen Masten zusammen mit weiteren Flächen der DB AG vom beauftragten Treuhänder erworben worden. Bis auf die Flächen für die Masten und die Leitungen sind die Flächen aus der Planfeststellung entlassen worden. Die Trennung der Stellplatzanlage durch die nachrichtliche Übernahme der Darstellung des Bahngeländes behindert den Bau der Stellplatzanlagen nicht. Die

vorhandenen Masten liegen außerhalb der Fahrwege. Lediglich die südlichste der 3 dargestellten Flächen für Bahnanlagen, die am Rand der Stellplatzanlage liegt, befindet sich noch im Besitz der DB AG. Der Hinweis Nr. 3 auf dem Bebauungsplan Nr. 43 ist zu beachten.

5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.43 ergibt sich keine Veränderung der Bewertung der Eingriffsintensität, da es sich hier im Grunde nur um eine Änderung von öffentlichen zu privaten Stellplätzen handelt, deren Anordnung sich von der bisherigen nur geringfügig unterscheidet. Es ist daher weiterhin davon auszugehen, dass bei der Überplanung des Bebauungsplanes Nr.43 unter Berücksichtigung der für den Bereich beschriebenen Maßnahmen von einer Verbesserung der ökologischen Bilanz auszugehen ist.

Dabei fallen insbesondere

- die Vergrößerung der Vegetationsfläche,
- die Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und
- die Erhöhung des mikroklimatischen Potentials

positiv ins Gewicht. Lediglich die Grundwasserneubildungsrate bleibt aufgrund der Ableitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz unverändert.

5.5 Schallschutz

Durch die 1.Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keinerlei Änderungen bezüglich der Anforderungen an den Schallschutz zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die im Bebauungsplan Nr. 43 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind als ausreichend anzusehen.

6 Kosten

Für den gesamten Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Innenstadt Alt-Wetter“ wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Eine separierte Ermittlung der Kosten für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 43 existiert nicht. Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine zusätzlichen Kosten, da die geplanten Baumaßnahmen privat finanziert werden. Kosten entstehen durch den Grunderwerb, den Abbruch und die Aufbereitung der Fläche, die aber bereits in der Gesamtfinanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Innenstadt Alt-Wetter" berücksichtigt sind.

7 Flächenbilanz

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 umfasst 1500 m². Davon entfallen

ca. 1.140 private Stellplatzflächen,

ca. 60 m² auf Flächen für Bahnanlagen sowie

ca. 300 m² auf Grünflächen als Bestandteil von privaten Verkehrsanlagen.

Wetter (Ruhr), 24. September 2002

Im Auftrag



Sell, Fachbereichsleiter FB 4