

# Stadt Wetter

## Bebauungsplan Nr. 49 "Auf Steveling"

### Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Entwurf

---

#### Inhalt

1.	Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2.	Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich	1
3.	Bestehendes Planungsrecht	1
4.	Planungskonzept	2
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
6.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	3
7.	Erschließung und ruhender Verkehr	4
8.	Belange des Landschaftsschutzes/Grünordnung	5
9.	Baugestalterische Festsetzungen	6
10.	Immissionsschutz	7
11.	Sonstige Belange	7
12.	Hinweise zur Realisierung / Kosten	9
13.	Flächenbilanz	9

## 1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 10. Mai 1994 beschlossen, für den Bereich "Steveling Straße" im Parallelverfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, den Bebauungsplan Nr. 49 "Auf Steveling" aufzustellen.

Mit der Erschließung des ca. 13 ha großen Plangebietes soll ein Teil des Bedarfs an Wohnraum in Wetter, der zur Zeit bei ca. 35 ha Wohnbaufläche liegt, gedeckt werden. Die Bebauungsplan-konzeption soll daher vielfältige Wohnformen wie Eigenheime und Reiheneigenheime in verdichteter, flächensparender Bauweise und Geschößwohnungsbauten ermöglichen. Zudem wird angestrebt, in Verbindung mit dem südlich gelegenen, geplanten Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 48 "Vogelsanger Straße") Wohnen und Arbeiten direkt zu verbinden.

## 2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 13 ha große Plangebiet liegt im südwestlichen Randbereich des Stadtteils Volmarstein im Übergangsbereich zur freien Landschaft auf einer nach Süden leicht abfallenden Hangfläche. Die nördliche Plangebietsgrenze bildet der Siedlungsrand von Volmarstein mit einer ein - zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung, die im östlichen Teil durch eine Grünzäsur vom Plangebiet getrennt wird. Im Süden und Westen wird das Plangebiet von der Vogelsanger Straße, im Osten von der Köhlerstraße begrenzt. Im Einmündungsbereich der Stevelinger Straße in die Vogelsanger Straße wurde die Vogelsanger Straße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um die Anbindung des Wohngebiets an die Vogelsanger Straße planungsrechtlich absichern zu können.

Der überwiegende Teil des Plangebiets besteht aus Wiesen bzw. Weideflächen. In Teilbereichen sind auch räumlich wirksame Vegetationsformen wie Bäume, Gebüschgruppen und Hecken vorzufinden. Der vorhandene Bewuchs stellt zusammen mit der Hofanlage Auf Steveling einen typischen Landschaftsraum und einen Übergang von der Ortschaft in die freie Landschaft dar.

## 3. Bestehendes Planungsrecht

Der Bereich zwischen Grünwalder Straße/Von-der-Recke-Straße und Vogelsanger Straße ist im Gebietsentwicklungsplan Arnsberg, Teilabschnitt Bochum/Herne/Hagen/Ennepe Ruhr-Kreis, als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 10. Mai 1994 die Einleitung des Verfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, der diesen Bereich noch als "Fläche für die Landwirtschaft" darstellt, beschlossen.

Im Parallelverfahren wird für den Planbereich der Bebauungsplan Nr. 49 "Auf Steveling" aufgestellt.

Im östlichen Bereich des Plangebiets wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 "Das Hohe Stück" teilweise überplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 "Auf Steveling" ersetzen hier das alte Planungsrecht.

Das beabsichtigte, städtebauliche Grundkonzept wurde in Form eines städtebaulichen Rahmenplans bereits erarbeitet. Die Aussagen zur Erschließung, Nutzung, städtebaulichen Struktur und Grünordnung dienen als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf<sup>1</sup>.

#### 4. Planungskonzept

Das Planungskonzept für das Baugebiet wurde unter Berücksichtigung folgender Zielsetzungen und Restriktionen entwickelt:

- Im Plangebiet sollen aufgrund der gegebenen Nachfragestruktur Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser und in geringem Umfang Geschößwohnungsbauten realisiert werden.  
Die Grundstücksgrößen sollen schwerpunktmäßig im Bereich von 300 bis 500 qm liegen.
- Durch die Erschließungsform (als Wohnwege ausgebaute Stichstraßen, die in Wohnhöfen enden) und die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken soll eine deutlich ablesbare, stadträumliche Situation entstehen.
- Die naturräumlichen Gegebenheiten, insbesondere die vorgefundene, erhaltenswerte Vegetation sowie topographische Elemente wie Böschungen, sollen erhalten werden.  
Für den unvermeidbaren Eingriff in den Landschaftsraum sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.
- Die Erschließung des Gebiets soll nicht alleinig über die Grünwalder Straße/Von der Recke-Straße im Norden und die Köhlerstraße im Osten erfolgen, sondern insbesondere auch über die anbaufreie L 809 Vogelsanger Straße im Südwesten des Plangebiets.
- Aufgrund der Verkehrsbelastung der L 809 sind hinreichende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, um eine wohnbauliche Nutzung des Plangebiets zu gewährleisten.

Unter Beachtung dieser Zielsetzungen und Restriktionen wurde nachfolgend beschriebene, städtebauliche Konzeption entwickelt.

Das Wohngebiet gliedert sich in drei Abschnitte, die sich aus der Anbindung an das vorhandene Straßennetz ableiten. Die Stevelinger Straße erhält eine Anbindung an die L 809 Vogelsanger Straße und übernimmt damit die Haupteerschließungsfunktion für das Wohngebiet. Hierüber wird das dreiecksförmige Gebiet westlich der Stevelinger Straße als auch der überwiegende Bereich nördlich der Hofanlage Auf Steveling erschlossen. Dieser mittlere Bauabschnitt erhält im Norden zusätzlich eine Anbindung an die Grünwalder Straße/Von der Recke-Straße.

<sup>1</sup> Planquadrat Dortmund: Rahmenplan "Vogelsanger Straße" Wetter/Ruhr 1994.

Östlich der Hofanlage befindet sich eine kleinere Waldfläche und im Norden des Plangebiets eine linienförmige, waldartige Gehölzpflanzung. Diese Bestandssituation wird aufgegriffen und zu einem zusammenhängenden Grünzug entwickelt. Östlich dieser Grünzäsur schließt sich der dritte Wohngebietsabschnitt an, der von der östlich verlaufenden Köhlerstraße aus erschlossen wird.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes werden einheitlich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Einschränkungen werden nicht getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch

- die Grundflächenzahl,
- die Geschoßflächenzahl,
- die Zahl der Vollgeschosse und
- die Höhe baulicher Anlagen

bestimmt.

Bei dem Maß der baulichen Nutzung wurde gemäß der nach § 17 (1) BauNVO möglichen Obergrenze bei allen WA-Gebieten die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Damit ist eine sinnvolle Ausnutzung, insbesondere kleiner Grundstücke, möglich.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde in zwei Teilbereiche gegliedert. Für den südlichen Bereich an der Vogelsanger Straße wurde die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoß beschränkt, da ein zweites Vollgeschoß durch den Verkehr zu stark verlärmert würde. Durch die festgesetzte Dachneigung von 35 bis 40° in allen WA-Gebieten ist der Ausbau des Dachgeschosses für Wohnräume möglich. Im übrigen Plangebiet ist überwiegend eine zweigeschossige Bebauung möglich.

Mit dieser Zonierung der Geschossigkeit wird gleichzeitig dem von Süden nach Norden ansteigenden Geländeverlauf Rechnung getragen.

## 6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Zielkonzeption, unterschiedliche Wohnformen im Geschoßwohnungsbau sowie dem verdichteten und niedriger verdichteten Einfamilienhausbau zu ermöglichen, wurden unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

Im nördlichen Teilbereich sind neben einer Einfamilien- und Reihenhausbebauung auch Geschosswohnungsbauten möglich. Dies trägt zu einer Durchmischung des Wohngebietes und zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1 (5) BauGB bei.

Durch die Festsetzung einer Einzelhausbebauung in Verbindung mit einer Längenbeschränkung auf 25 m wird sichergestellt, daß sich die Gebäudekörper dem Maßstab des Gebietes anpassen.

Den Übergang zur Einzel- und Doppelhausbebauung bildet im mittleren Teil des Plangebietes eine Reihenhausbebauung, die als Hausgruppe ebenfalls mit einer Längenbeschränkung auf 30 m festgesetzt wird.

Die Einhaltung der Grenzabstände bei einer offenen Bauweise bleibt dabei jeweils unberührt.

Im östlichen und westlichen Teil des Plangebietes sind aufgrund des Maßstabs der umliegenden Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, verbunden mit der Angabe der Firstrichtung, verfolgen das Ziel, einen eindeutig ablesbaren Straßenraum zu definieren.

## 7. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anbindung des Baugebiets erfolgt im Norden über die Grünwalder Straße / Von der Recke-Straße, im Osten über die Köhlerstraße und im Süden über die Vogelsanger Straße.

Die Anbindung des Wohngebietes an drei verschiedene Straßenzüge soll zu einer Verteilung des Gesamtverkehrsaufkommens führen, um eine übermäßige Belastung einzelner Straßenzüge zu vermeiden. Hierbei ist der geplanten Anbindung an die Vogelsanger Straße besondere Bedeutung beizumessen, da diese als Hauptanbindungspunkt des Wohngebietes fungiert. Entsprechend der Bedeutung der Vogelsanger Straße als anbaufrei geführte Landstraße ist hier der Einbau einer Linksabbiegerspur erforderlich. Die straßenbautechnische Ausbildung des Einmündungsbereichs ist hinweislich in den Bebauungsplan übernommen. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Um eine erhöhte Verkehrsbelastung der Stevelinger Straße und damit des kritischen Kreuzungsbereiches Grünwalder Straße / Von der Recke-Straße durch gebietsfremden Durchgangsverkehr zu vermeiden, wird die Stevelinger Straße in Höhe der alten Schule unterbrochen. In diesem Abschnitt ist nur eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die interne Erschließung erfolgt im östlichen Teil über eine Stichstraße und im mittleren und westlichen Teil über Stichstraßen mit untergeordneten Verbindungswegen. Als Abschluß der Stichstraßen sind Wohnhöfe mit entsprechenden Wendemöglichkeiten vorgesehen. Im südlichen Bereich des mittleren Teils des Plangebietes soll über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB die Möglichkeit geschaffen werden, zwei weitere Baugrundstücke über eine Privatstraße zu erschließen.

Durch die Stichstraßen mit den untergeordneten Verbindungswegen und die separate Erschließung des östlichen und westlichen Teilgebiets wird der Durchgangsverkehr in Ost-West bzw.

Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet vermieden. Gleichzeitig werden überschaubare Nachbarschaftseinheiten mit begrenztem Verkehrsaufkommen geschaffen.

Es ist vorgesehen, das gesamte Wohngebiet als verkehrsberuhigten Bereich mit Verkehrszeichen 325 StVO "Verkehrsberuhigter Bereich" auszuweisen. Die Wohnstraßen werden dann unter Beachtung der Anforderungen von § 42 Absatz 4a StVO als Mischfläche ausgebaut und bieten damit genügend Raum für das Kinderspiel außerhalb der privaten Gärten.

Der genaue Ausbau und die Gestaltung der Wohnstraßen ist nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Verkehrsflächen erlauben jedoch eine entsprechende Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes nach den für diesen Ausbau erforderlichen funktionalen Kriterien. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Anlieger erfolgt auf den privaten Grundstücken im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen. In öffentlichen Straßen sind zusätzlich Parkmöglichkeiten für Besucher vorgesehen; der Ausbauquerschnitt erlaubt eine einseitige Parkierung in den Wohnstraßen.

## 8. Belange des Landschaftsschutzes/Grünordnung

Der Bebauungsplan berücksichtigt die wichtigen erhaltenswerten Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebiets. Hierzu zählen insbesondere die kleine Waldfläche östlich des Hofes Steveling, die Bäume und Gebüschgruppen, Hecken im nordöstlichen Planbereich, wichtige Einzelbäume und die Obstwiese westlich des Hofes Steveling.

Gleichwohl stellt die geplante Bebauung einen Landschaftseingriff dar, da mit dem Planungsvorhaben eine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und damit eine Verschlechterung des Biotopwertes verbunden ist.

Um den Eingriff zu bewerten und hierauf aufbauend die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung bestimmen zu können, wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt.<sup>2</sup>

Dieser stellt in einer vergleichenden Bewertung den Biotopwert der Bestandssituation dem Biotopwert der Planung gegenüber. Für die Bilanzierung wird der Biotopwert eines Biotoptypes mit der entsprechenden Flächengröße zu einer Bewertungszahl multipliziert. Die Summe der Bewertungszahlen des Bestandes wird der Summe der Bewertungszahlen der Planung gegenübergestellt.

Die Bilanzierung führt für das Wohngebiet zu dem Ergebnis, daß durch den Eingriff auch unter Berücksichtigung grünordnerischer Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 49 "Stevelinger Straße" keine hinreichende Kompensation des Eingriffs möglich ist. Während die Bestandssituation einen Biotopwert von 141 Bewertungspunkten aufweist, erreicht die Planung

<sup>2</sup> Planungsgruppe freiraum; Grünordnungsplan zu den Bebauungsplänen Nr. 48 Gewerbegebiet "Vogelsanger Straße" und Nr 49 "Auf Steveling", April 1995

nur einen Wert von 95 Bewertungspunkten. Dementsprechend werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich.

Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet und der beabsichtigten zeitgleichen Realisierung beider Gebiete, werden diese Kompensationsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 48 "Gewerbegebiet Vogelsanger Straße" planungsrechtlich verankert und durchgeführt.

Dementsprechend wurde für beide direkt benachbarten Bebauungsplangebiete eine zusammenfassende Flächenbilanzierung erstellt. Ein Großteil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird als Gesamtkonzept im westlichen Abschnitt des Bebauungsplanes Nr.48 "Gewerbegebiet Vogelsanger Straße" gebündelt.

Innerhalb dieses im Bebauungsplan Nr. 48 "Vogelsanger Straße" gesicherten Bereichs kann aufgrund der hier zur Verfügung stehenden Flächen eine weitestgehende Kompensation des Eingriffs sowohl des Wohngebietes als auch des Gewerbegebietes erreicht werden. In der zusammenfassenden Flächenbilanzierung beider Gebiete erreicht die Planung 379 Bewertungspunkte gegenüber 399 Bewertungspunkten des Bestandes. Dies entspricht einem Kompensationsgrad von 95%. Eine weitergehende Kompensation (100%) wäre nur durch eine weitere Rücknahme der Bebauung oder die im Grünordnungsplan aufgezeigte Ersatzmaßnahme auf einer ca. 0,8 ha großen Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der beiden Bebauungspläne Nr. 48 "Gewerbegebiet Vogelsanger Straße" und Nr. 49 "Auf Steveling" möglich. Hier sind in die Abwägung jedoch die Belange der Wohnraumversorgung der Bevölkerung und für das Gewerbegebiet die Belange der Wirtschaft einzustellen. Ein weitergehender Verzicht auf die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen würde zwangsläufig eine Inanspruchnahme von Freiflächen für die Wohn- und Gewerbenutzung an anderer Stelle des Stadtgebietes erforderlich machen. Die getroffenen Nutzungsfestsetzungen der hier im Zusammenhang zu sehenden beiden Bebauungspläne Nr. 48 "Gewerbegebiet Vogelsanger Straße" und Nr. 49 "Auf Steveling" stellen daher das Abwägungsergebnis der Belange der Wohnraumversorgung, der Belange der Wirtschaft und der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes dar.

## 9. Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 BauONW beschränken sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll.

Als wesentliche Gestaltungsprinzipien werden festgesetzt:

- Die Stellung der Baukörper (Firstrichtung), die jeweils straßenzugs- bzw. gruppenweise einheitlich festgesetzt wird. Die Gebäude werden überwiegend traufständig parallel zur Straße errichtet, um ein ruhige, einheitliche Dachlandschaft zu erzielen. Dies entspricht auch weitestgehend dem natürlichen Geländeverlauf.
- Die Dachgestalt als wichtiges Element setzt einheitlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 40° fest.

Auf weitere baugestalterische Festsetzungen wurde verzichtet, um dem Bauherrn bzw. dem Architekten bei der Bauausführung einen genügend großen Gestaltungsspielraum zu belassen.

## 10. Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes verläuft die Vogelsanger Straße, von der Verkehrslärmemissionen ausgehen. Zum Schutz der Wohnbebauung vor Immissionen ist im Bebauungsplan entlang der Vogelsanger Straße mit Ausnahme im Bereich der Hofanlage Auf Steveling eine 4 m hohe Lärmschutzwand/-wand-Kombination vorgesehen. Zur Untersuchung der Immissionen im Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt<sup>3</sup>. Als Grundlage für die Berechnung diente die Lärmschutzwand/-wand-Kombination entlang der Vogelsanger Straße und der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) tags und 45/40 dB (A) nachts.

Daraus ergibt sich für den überwiegenden Teil der Bebauung entlang der Vogelsanger Straße der Lärmpegelbereich III.

An ungünstigen Punkten entlang der Vogelsanger Straße kommt auch der Lärmpegelbereich IV vor.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sind in diesem Bereich entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Damit ergibt sich für den überwiegenden Teil der Bebauung entlang der Vogelsanger Straße ein erforderliches Schalldämmmaß von 35 dB für nach außen abschließende Bauteile. Am westlichen Endpunkt des Lärmschutzwalls und im östlichen Teilbereich des Plangebiets liegen die erforderlichen Schalldämmmaße für nach außen abschließende Bauteile bei 40 dB.

Durch eine Ergänzung des Lärmschutzwalls im Bereich der Hofanlage Auf Steveling könnten die erforderlichen Schalldämmmaße im östlichen Bebauungsplangebiet weiter reduziert werden. Dies ist jedoch aufgrund des wertvollen Gehölzbestandes und der Nutzungseinschränkung des Grundstücks nicht möglich.

## 11. Sonstige Belange

### *Altlasten*

Im südwestlichen Teil des Plangebiets (Flurstück 1006) befindet sich eine Altablagerung. Es handelt sich um ein ehemaliges, schmales Bachtälchen, das mit Bodenaushub und Gießereiabfällen verfüllt worden ist. Im Rahmen einer Bodenuntersuchung wurden auf einer Fläche von ca. 2.000 qm mit Schadstoffen belastete Böden angetroffen<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Akustikberatung Peutz: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr 49" Auf Steveling" der Stadt Wetter.

<sup>4</sup> Geo Consult: Gefährdungsabschätzung für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes Vogelsanger Straße, Wetter-Grundschoßel vom Januar 1993.

Im Laufe der Untersuchung ergab sich eine Differenzierung in einen stärker und in einen wesentlich geringer belasteten Bereich, der im Bebauungsplan gesondert gekennzeichnet ist. In einer ergänzenden Gefährdungsabschätzung wurden weitere Aussagen hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeit der geplanten Wohnbebauung getroffen, die ausschließlich in dem geringer belasteten Bereich liegt<sup>5</sup>. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, daß im Bereich der geplanten Wohnbebauung eine Sanierung erfolgen muß. Dazu sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Aushub der aufgefüllten, belasteten Materialien im Bereich der geplanten Keller,
- Abtrag der Altablagerung in den Gartenbereichen bis 0,5 m unter Geländeoberfläche und Auffüllung mit inertem, bindigem und kulturfähigem Bodenmaterial,
- Aushub der Altablagerung bis zur konstruktiv erforderlichen Tiefe der Erschließungsstraße und anschließender Versiegelung der Oberfläche mit der v.g. Straße,
- Wiederverwertung/ Entsorgung des Aushubmaterials.

Im stärker belasteten Bereich südöstlich der geplanten Wohnbebauung werden z.Zt. weitergehende Untersuchungen zur Sanierungsnotwendigkeit durchgeführt. Aufgrund möglicher Grundwasserbelastungen werden hier, unabhängig von der zukünftigen Nutzung ggf. Sanierungsmaßnahmen notwendig werden.

### ***Ver- und Entsorgung***

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Entwässerungsleitung, die in die im Bebauungsplan festgesetzte, öffentliche Verkehrsfläche integriert wird. Im Bereich privater Grundstücksflächen wird die Leitung durch die Festsetzung eines Leitungsrechts gesichert. Es ist vorgesehen, den gesamten westlichen Teil des Plangebietes über das südlich geplante Gewerbegebiet in Richtung Gevelsberg und den östlichen Teil in Richtung Köhlerstraße zu entwässern.

Die Versorgung mit Energie und Wasser kann durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt werden.

### ***Bodendenkmalpflege***

Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt. Falls bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen sollten, sind diese der Stadt Wetter oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

### ***Denkmalschutz***

Im Plangebiet befinden sich keine Objekte, die in der Denkmalliste der Stadt Wetter enthalten sind. Es ist auch nicht erkennbar, daß sonstige denkmalpflegerische Belange durch den Bebauungsplan berührt werden.

### ***Wasserrecht***

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein verrohrter Bachlauf, der offengelegt und renaturiert werden soll. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren nach §31(1) Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

<sup>5</sup> Geo Consult: Gutachten zur ergänzenden Gefährdungsabschätzung für die Altablagerung Vogelsanger Straße ; Wetter- Grundschöttel vom Februar 1995

### *Belange des Straßenbaulastträgers*

Die Belange des Straßenbaulastträgers der L 809 sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalles entlang der L 809 Vogelsanger Straße sind direkte Zu- und Ausfahrten unterbunden. Im Bereich der vorhandenen Hofanlage ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles nicht möglich. Hier wurde dementsprechend ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist lediglich die vorhandene und bestandsgeschützte Zufahrt auf die Hofanlage (Gebäude Vogelsanger Str. 17 und 19).

## 12. Hinweise zur Realisierung / Kosten

Die Fläche des geplanten Wohngebiets ist überwiegend im Besitz der WestGkA - Management Gesellschaft für kommunale Anlagen mbH. Die Stadt Wetter/Ruhr beabsichtigt über einen Erschließungsvertrag die WestGkA mit der Erschließung des Gebiets zu beauftragen.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde die tiefbautechnische Fachplanung für den Kanal- und Straßenbau erstellt.

Somit sind die Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung des Bebauungsplanes gegeben.

Die Kosten zur Realisierung des Bebauungsplanes werden wie folgt geschätzt:

– Straßen- und Kanalbau	5.800.000,00 DM
– Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	700.000,00 DM
– Kinderspielplatz, Grünanlagen, Lärmschutzwall	1.200.000,00 DM
– Baunebenkosten	<u>390.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	8.090.000,00 DM

Die Kosten zur Erschließung des Wohngebiets werden auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

## 13. Flächenbilanz

WA-Gebiet	10,5 ha	80,2%
Öffentliche Verkehrsfläche	1,6 ha	12,2%
Öffentliche Grünfläche / Ausgleichsfläche	1,0 ha	7,6%
Gesamtfläche	13,1 ha	100,0%

Wetter, den 16. Oktober 1995

