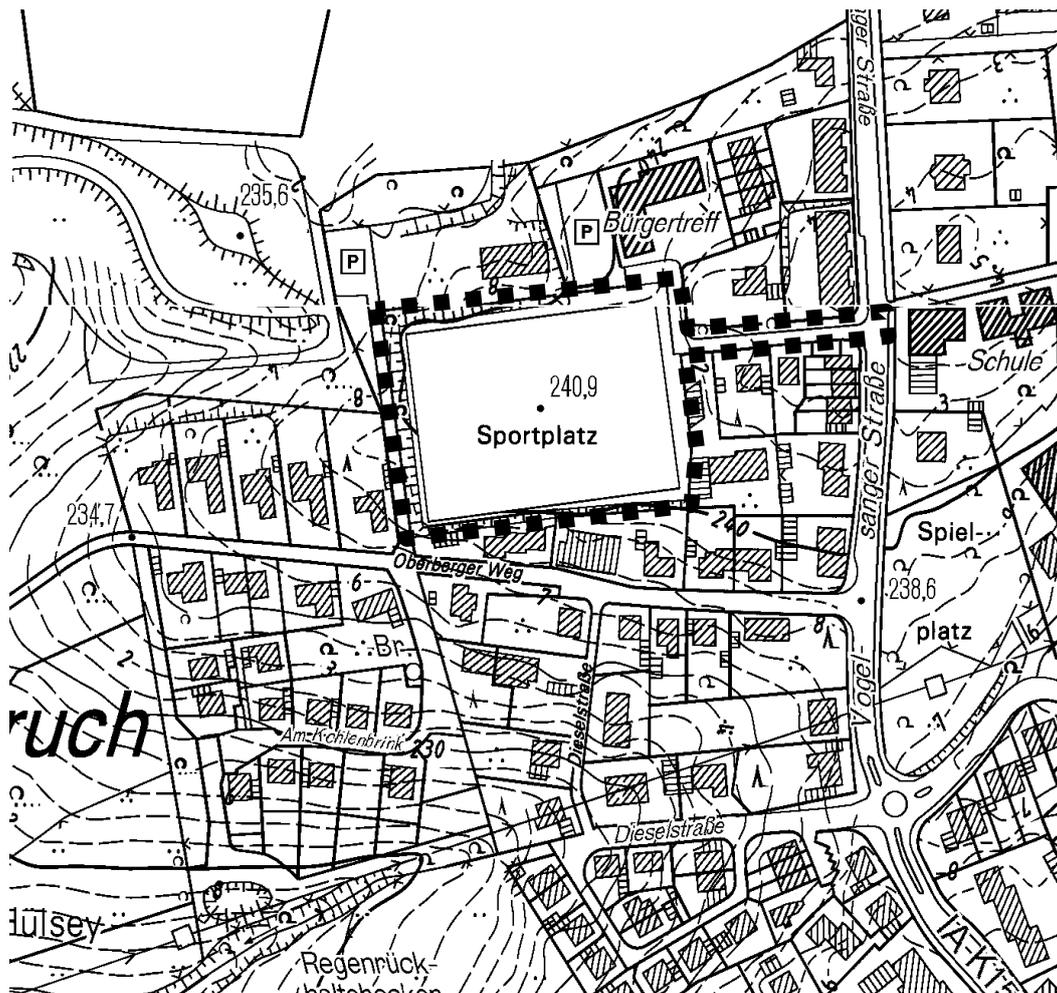


# Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Wetter (Ruhr) „Sportplatz Schmandbruch“

## Begründung

Satzungsbeschluss



# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Wahl des Verfahrens</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestand</b>	<b>5</b>
	3.1 Räumlicher Geltungsbereich	
	3.2 Realnutzung	
	3.3 Städtebauliches Umfeld	
	3.4 Verkehrliche Erschließung	
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
	4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	
	4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	
	4.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes	
	4.4 Sonstige übergeordnete Planungen	
	4.5 Bestehendes Planungsrecht	
	4.6 Umweltbericht	
<b>5.</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>8</b>
	5.1 Planungsziele	
	5.2 Städtebauliches Konzept	
	5.3 Verkehr	
	5.4 Ruhender Verkehr	
	5.5 Boden	
	5.6 Landschaftsökologischer Bestand	
	5.7 Schallschutz	
<b>6.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>14</b>
	6.1 Art der baulichen Nutzung	
	6.2 Maß der baulichen Nutzung	
	6.3 Bauweise	
	6.4 Stellplätze und Garagen	
	6.5 Öffentliche Verkehrsflächen	
	6.6 Ver- und Entsorgungsleitungen	
	6.7 Festsetzungen zu besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gewerbe-, Verkehr- und Freizeitlärm)	
<b>7.</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen</b>	<b>17</b>
	7.1 Ziele	
	7.2 Doppelhäuser	
	7.3 Dachgestaltung	
	7.4 Fassadengestaltung	
	7.5 Garagen	
	7.6 Einfriedungen	
	7.7 Nebenanlagen	

<b>8.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>19</b>
8.1	Boden	
8.2	Bodendenkmäler	
8.3	Trockenhaltung der ins Erdreich einbindenden Bauteile	
8.4	Kampfmittel	
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Städtebauliche Zahlenwerte</b>	<b>20</b>

## **1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die nach wie vor existierenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung in aufgelockerte Bauweise in Wetter zu decken. Dies erfolgt auf einem ehemaligen, aufgegebenen Sportplatz in integrierter Lage innerhalb des Ortsteiles Schmandbruch unter strengen Klimaschutzziele. Mit Beschluss des Rates der Stadt Wetter (Ruhr) vom 24.02.2011 wurde das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 64 „Sportplatz Schmandbruch“ für die Fläche des ehemaligen Sportplatzes Schmandbruch eingeleitet.

Als Beitrag im Sinne einer nachhaltigen und innovativen Stadtentwicklung nimmt die Stadt Wetter (Ruhr) mit dem ca. 1 ha großen Neubaugebiet am Sportplatz in Wetter Schmandbruch am Landesprogramm „100 Klimaschutzsiedlungen NRW“ der EnergieAgentur.NRW teil und ist prämierte „Klimaschutzsiedlung NRW“ in Planung.

Für die Klimaschutzsiedlung liegen ein entsprechendes Energiekonzept sowie eine städtebauliche Rahmenplanung vor.

Ziel ist es, ein attraktives, familiengerechtes Wohngebiet mit 24 Wohneinheiten zu entwickeln, das den zukünftigen Bewohnern ein Wohnquartier mit hohen städtebaulichen, gestalterischen und sozialen Qualitäten bietet. Insbesondere soll das Gebiet den Anforderungen an klima-/ und umweltverträgliches und ressourcenschonendes Bauen genügen.

## **2. Wahl des Verfahrens**

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 64 „Sportplatz Schmandbruch“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie können nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ebenfalls ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Ortsteils Wetter-Schmandbruch. Der ehemalige Sportplatz befindet sich mitten innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches und wird im Osten,

Süden und Südwesten von der aufgelockerten Bebauung mit vorherrschender Wohnnutzung begrenzt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 11.000 m<sup>2</sup>, so dass die Überschreitung der für die Bebauungspläne der Innenentwicklung maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> ausgeschlossen werden kann.

Bei der Planung handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, noch sind die europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannter Schutzgüter vor.

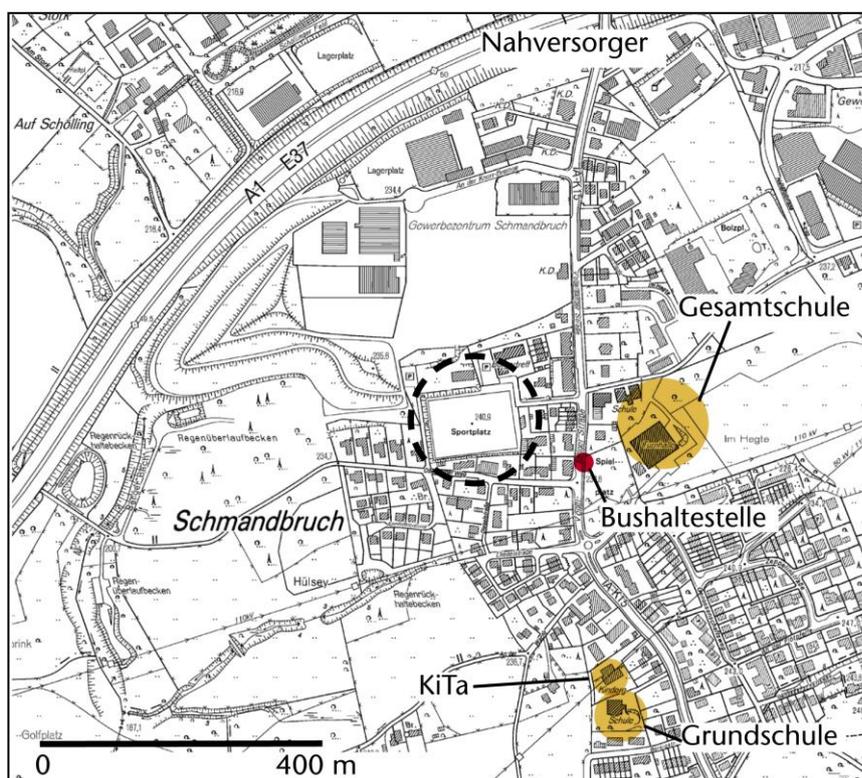
Da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, ist der Ausgleich eines eventuell entstehenden Eingriffs nicht notwendig. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Zeitraum vom 11.03.2014 – 28.03.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel dazu fand die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.01.2015 bis 20.02.2015 durchgeführt. Parallel hierzu hat die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Aufgrund geringfügiger Änderungen wurde im Zeitraum vom 26.05.2015 bis 30.06.2015 die erneute öffentliche Auslegung durchgeführt und parallel dazu die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 der Stadt Wetter (Ruhr) „Sportplatz Schmandbruch“ umfasst ein ca. 11.000 qm großes Areal und liegt im südlichen Teil des Ortsteils Wetter-Volmarstein.



Das Plangebiet wird im Norden von einem Wohngebäude sowie dem Gebäude, das vom Tanzsportzentrum Wetter, Bürgertreff Schmandbruch sowie dem Kinder- und Jugendtreff „Kicka“ genutzt wird, begrenzt. Hieran schließt sich das Gewerbegebiet Schmandbruch an. Im Osten und Süden verläuft meist aufgelockerte Wohnbebauung entlang der Vogelsanger Straße bzw. im Süden entlang des Oberberger Weges. Im Westen wird das Plangebiet eingegrenzt vom Landschaftsbauwerk, das bis an die Autobahn A1 heranreicht.

### **3.2 Realnutzung**

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Sportplatz genutzt. Diese Nutzung wurde aufgegeben, so dass sich die Fläche derzeit als Brachfläche darstellt. Angesichts der ursprünglichen Nutzung ist das Gelände topographisch nicht bewegt, an den Randbereichen im Norden, Süden und Westen befinden sich ausgeprägte Böschungen, da das jeweils anschließende Gelände deutlich tiefer liegt.

### **3.3 Städtebauliches Umfeld**

Die Fläche „Sportplatz Schmandbruch“ liegt im südlichen Siedlungsbereich Wetter-Volmarsteins. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben und wird von 1-2 geschossigen Gebäuden (Ein- und Zweifamilienhäuser) mit Satteldächern begrenzt. Im Norden bildet ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und der eingeschossige Bürger-, Kinder und Jugendtreff sowie Tanzsportzentrum eine Ausnahme.

### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits durch einen Erschließungsstich von der östlich des Plangebietes verlaufenden Vogelsanger Straße aus erschlossen. Für die innere Erschließung des Wohngebietes wird die Erschließungsstraße verlängert. Eine Wendemöglichkeit wird durch die Anlage eines Wendehammers ermöglicht.

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Vogelsanger Straße die zudem die Anbindung an das regionale Straßennetz gewährleistet. Durch die nahe liegende Autobahn mit Anschlussstelle ist daher die Anbindung an das Fernstraßennetz hervorragend.

An der Vogelsanger Straße befindet sich in ca. 100m Entfernung vom Plangebiet eine Bushaltestelle der Linien 553 und 555, die eine Anbindung an die Innenstadt Wetters im Halbstundentakt ermöglichen.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt für das Areal des Plangebietes „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

### **4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellt das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Um auf dieser Fläche ein Wohngebiet entwickeln zu können, wird planungsrechtlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig mit dem Ziel der Darstellung einer Wohnbaufläche. Nach § 13a Baugesetzbuch erfolgt dies im Rahmen der Berichtigung.

### **4.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes für den Raum Ennepetal, Gevelsberg, Schwelm. Der Landschaftsplan des Ennepe-Ruhr-Kreises trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen.

### **4.4 Sonstige übergeordnete Planungen**

Übergeordnete Fachplanungen mit hieraus entstehenden Bindungen für diese Planung sind nicht bekannt.

### **4.5 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet wurde im 2006 neu aufgestellten Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Derzeit liegt es im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch.

### **4.6 Umweltbericht**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, kann (nach Vorprüfung im Einzelfall) auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

## **5. Städtebaulicher Entwurf**

### **5.1 Planungsziele**

Der städtebauliche Entwurf verfolgt folgende übergeordnete Planungsziele:

- Umsetzung einer energieeffizienten Bebauung durch die Entwicklung einer Klimaschutzsiedlung
- Schaffung eines kleinmaßstäblichen und qualitätsvollen Wohngebietes mit 20-25 freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in einem bestehenden Wohnbereich
- rücksichtsvolle Eingliederung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung eines Wohnquartiers mit hohen städtebaulichen, gestalterischen und sozialen Qualitäten
- Besondere Berücksichtigung der Anforderungen an klima-/ umweltverträgliches und ressourcenschonendes Bauen
- Umfeldverträgliche verkehrliche Anbindung eines neuen Wohngebietes

### **5.2 Städtebauliches Konzept**

Der Bereich des Plangebietes in integrierter Lage inmitten eines vorhandenen Wohngebietes bietet Raum für bis zu 24 Wohneinheiten (12 freistehende Einfamilienhäuser und 12 Doppelhaushälften). Zielsetzung bei der Klimaschutzsiedlung Schmandbruch sind hohe städtebauliche sowie gestalterische Qualitäten, die auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingang finden. Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um hier eine einheitliche Kubatur zu verfolgen. Die Bebauung soll sich traufständig in einheitlicher Bauflucht entlang der Erschließungsstraße entwickeln und sich im weiteren aufgelockert um die beiden Wohnhöfe gruppieren. Die beiden Wohnhöfe unterstützen den kommunikativen Charakter des Quartiers. Durch die Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich wird der Individualverkehr weitgehend gezügelt und Durchgangsverkehr aus der Siedlung heraus gehalten. Der ruhende Verkehr wird durch ausgewiesene Stellflächen geordnet entwickelt.

Ein Fußweg am Plangebietsrand ermöglicht eine Öffnung zum städtebaulichen Umfeld und Durchwegung des Gebiets und bindet das Gebiet an die öffentliche Grünfläche bzw. dem Landschaftsbauwerk im Umfeld an.

Neben der Energieeffizienz der Gebäude wird eine optimale Besonnung verfolgt. Alle Gebäude sind traufständig angeordnet, die Abweichung von der Südausrichtung beträgt weniger als 5 Grad. Im Rahmen einer Schattenstudie wurde sichergestellt, dass die neu geplante Bebauung nur geringfügige Verschattungsverluste aufweist. Die Grundstücksgößen variieren von 254 qm bis 594 qm. Die Häuser und die zugehörigen privaten Freiflächen sind nach Süden ausgerichtet, um eine solarenergetisch günstige Nutzung zu ermöglichen.

Im Rahmen der Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Wetter (Ruhr), soll in dem Gebiet der Passivhaus-Standard als Zielsetzung umgesetzt werden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Wetter (Ruhr), so dass auf vertraglicher Basis der Passivhausstandard festgelegt werden kann.

Passivhäuser kommen durch ihre gute Dämmung und die Vermeidung von Wärmebrücken ganz ohne Heizung aus. Der Wärmebedarf deckt sich vor allem aus passiven solaren Energiegewinnen durch Fenster, aus der Restwärme von Personen und Geräten im Haus und einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Zudem kann eine Wärmepumpe eingesetzt werden. Im Ergebnis kann damit die Heizungsanlage mit Heizkörpern oder Fußbodenheizung eingespart werden.

Merkmale der Passivhäuser sollten sein: <>=

- Maximale Heizwärmelast  $\leq 10 \text{ W/qm}$
- Jahresheizwärmebedarf  $\leq 15 \text{ kWh/qm} \cdot \text{a}$
- Sehr guter Wärmeschutz: U-Werte max.  $0,15 \text{ W/qm} \cdot \text{k}$
- Fenster mit 3-fach Verglasung: Energiedurchlassgrad  $g \geq 50-60 \%$
- Wärmebrückenfreie Konstruktion
- Optimierte Luftdichtigkeit
- Kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Wärmebereitstellungsgrad  $\geq 75 \%$
- Stromeffizienz:  $\text{pel} 0,45 \text{ Wh/m}^3$
- Primärenergiebedarf für Heizung, Brauchwasserbereitung, Lüftung und Haushaltsstrom darf max.  $120 \text{ kWh} / \text{m}^3 \text{a}$  betragen

Mit dem städtebaulichen Konzept und den vertraglichen Vereinbarungen zur Energieeffizienz werden die zwingenden energetischen, gestalterischen und städtebaulichen Anforderungen aus dem Leitfaden „100 Klimaschutzsiedlungen NRW“ erfüllt.

Durch einen ablesbaren Gestaltungsansatz und die Sicherstellung eines Gestaltungsrahmens sollen sich die individuell gestalteten Gebäude in die Gesamtsiedlung einfügen. Zur Sicherstellung dieses Ziels wurde auch eine Bauherrenfibel erarbeitet. Aus diesem Gestaltungsrahmen wurden die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt. Dementsprechend sind auch einheitliche Gestaltungsvorgaben zur Dach – und Fassadengestaltung gemacht worden.

### **5.3 Verkehr**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Fortsetzung des Erschließungsstiches von der Vogelsanger Straße in westlicher Richtung mit einer Straßenbreite von 5,5m. Der Weg wird gepflastert und es werden Stellplätze als Längsparker im Eingangsbereich eingerichtet. Durch die Umsetzung von 2 Baumbetten, die die Fahrbahn auf 3,5m verengen, erfolgt eine Verkehrsberuhigung des Erschließungsstiches. Weitergehende Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind nach Umsetzung der Maßnahme zu prüfen.

Im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße im Plangebiet werden in regelmäßigen Abständen Längsparker sowie Baumbete angeordnet. Die gesamte Erschließung wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes weitet sich die Straße zu einem großzügigen Wohnhof auf, der gleichzeitig als Wendepplatz für Müllfahrzeuge dient. Die südlichen Grundstücke werden durch eine Privatstraße erschlossen, die sich im südlichen Bereich ebenfalls zu einem Wohnhof aufweitet. Die öffentlichen Stellplätze werden straßenbegleitend bzw. im Bereich des Wohnhofes untergebracht.

Das Plangebiet wird durch einen Fußweg mit Treppenanlage an den Oberberger Weg bzw. an das Landschaftsbauwerk südwestlich des Gewerbegebietes Knorr-Bremse angebunden. Die südliche Bebauung wird durch einen Privatweg, welcher mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten gesichert ist erschlossen.

### **5.4 Ruhender Verkehr**

Je Wohneinheit sind aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Wetter zwei Stellplätze notwendig. Ein Stellplatz wird in der Regel durch einen Carport bzw. Garage nachgewiesen. Ein zweiter wird vorgelagert.

Der Bedarf an Besucherstellplätzen wird im Plangebiet auf den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Stellplatzfläche mit 6 Stellplätzen gedeckt.

### **5.5 Boden**

Zur Untersuchung des Bodens sowie des Untergrundes liegen die Gutachten der Firma in-geo consult vom September 2011 und August 2012 vor.

Nach dem Ergebnis der durchgeführten Baugrunderkundung stehen unterhalb der Geländeoberfläche Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 2,60 m an. Die Auffüllungen werden von geogenen Schluffen unterlagert.

Da die Auffüllungen eine sehr unterschiedliche Zusammensetzung und dadurch bedingt sehr große Schwankungen hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit aufweisen, wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers in dem Plangebiet abgeraten. Des Weiteren kann bei einer Durchsickerung der Auffüllungen eine Schadstoffverschleppung bzw. Schadstoffmobilisierung nicht ausgeschlossen werden.

Eine schädliche Bodenveränderung hinsichtlich des Direktkontaktes (im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes § 2 Abs. 3) wurde im Bereich der untersuchten Fläche vor dem Hintergrund der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung (Wohngebiet) allerdings nicht festgestellt. Die Konzentrationen an den untersuchten Inhaltsstoffen liegen entweder unterhalb der Nachweisgrenze oder in einer Größenordnung, die als unauffällig zu bezeichnen ist. Die Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen als auch für Wohngebiet werden eingehalten. Selbst die Prüfwerte für eine empfindlichere Nutzung als Kinderspielflächen werden unterschritten. Das Baugebiet ist grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet. Nach Erstellung der Bauwerksentwürfe sollte eine eingehende, bauwerksbezogene, gründungstechnische Bearbeitung und Setzungsermittlung erfolgen.

Da im Bereich des Baugebietes kein kulturfähiger Boden für die Anlage von nicht befestigten Hausgärten vorhanden ist, müssen kulturfähige, geogene Böden angeliefert und in einer Schichtdicke von mind. 0,6 m aufgebracht werden. Durch das Aufbringen des kulturfähigen Bodens werden die Qualitätskriterien nach BBodSchV erfüllt, die bei Industrieablagerungen eine Auffüllung von mind. 60 cm vorschreiben.

Die Bodenmaterialien (z.B. Oberboden, kulturfähiger Boden) müssen die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2, Abschnitt 4, einhalten. Lieferungen dieser Böden bedürfen eines gutachterlichen Nachweises und müssen entsprechend dokumentiert werden. Sofern bei den Erdarbeiten Aushubböden anfallen, die nicht vor Ort verbleiben können, ist eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung im Sinne der Abfallrechtlichen Bestimmungen (KrWG/LabfG/BBodSchG) unter Berücksichtigung der LAGA-Mitteilung M 20 erforderlich.

## **5.6 Landschaftsökologischer Bestand**

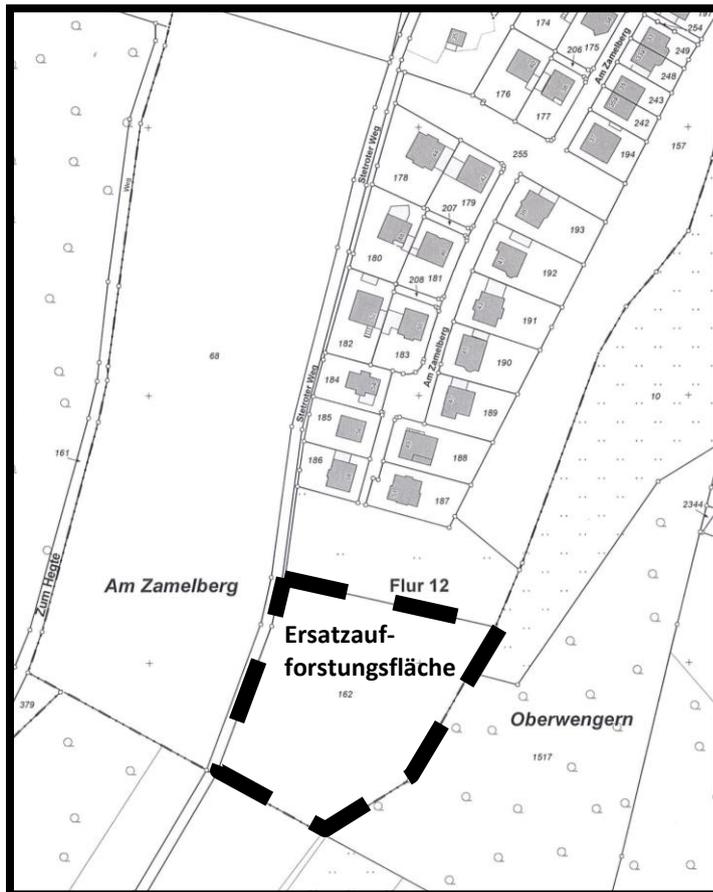
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe in den Naturhaushalt als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist der Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Die Nichtanwendung der Eingriffsregelung ändert aber nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen. Zu diesem Zweck wurde anhand der von Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) zur Verfügung gestellten Daten eine überschlägige Vorprüfung durchgeführt. Die Überprüfung ergab, dass die Konflikte mit dem Artenschutz nicht zu erwarten sind. Laut der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) sind keine planungsrechtlichen Arten im Umkreis von 300 m vorzufinden.

Ca. 300 m südwestlicher des Plangebietes liegt ein nach § 62 Landschaftsgesetz NRW geschütztes Biotop (Objektkennung GB 4610-207). Aufgrund der Lage des Plangebietes mitten

in der Wohnbebauung sind keine direkten Auswirkungen des Vorhabens auf das Biotop zu erwarten.

Westlich an die zukünftige Klimaschutzsiedlung angrenzend liegt im ca. 15 m Abstand eine Waldfläche. Da der Sicherheitsabstand zum Plangebiet zu gering ist, wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz für einen Anteil des Waldes von ca. 200 – 300 qm eine funktionale Waldumwandlung erfolgen. Die Ersatzaufforstung wird auf einer Teilfläche in Gemarkung Wengern, Flur 12, Flurstück 162 stattfinden.



## 5.7 Schallschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A1, die in einer Entfernung von ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes verläuft. Außerdem liegen direkt benachbart ein bestehendes Gewerbegebiet Schmandbruch mit Lärm emittierendem Gewerbe sowie ein Jugendtreff und ein Tanzsportzentrum.

Aufgrund der engen Nachbarschaft zur Autobahn sowie zu Gewerbebetrieben und Freizeiteinrichtungen kann unter Umständen Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärm auf die neue Wohnbebauung einwirken. In diesem Zusammenhang wurde das Gebiet sowohl hinsichtlich des Verkehrslärms als auch Gewerbe- und Freizeitlärms gutachterlich durch den TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH, Köln untersucht und Vorschläge für die Schallschutzmaß-

nahmen erarbeitet. Im November 2014 wurde das Schallschutzgutachten aktualisiert. Um im Bereich des Freizeitlärms Rechtssicherheit zu erlangen, hat die Stadt Wetter (Ruhr) zusätzlich eine Kurzstellungnahme zum Geräusch-Immissionsschutz im Gebiet vom geprüften Ing.-Büro Buchholz eingeholt.

Die Beurteilung der Geräuschsituation zeigt, dass es im Bereich des Verkehrslärms zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 [4] und im Bereich des Freizeitlärms innerhalb der Ruhezeiten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt.

Die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm werden nur an den Nordfassaden der geplanten Gebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes um maximal 0.9 dB (55.9 dB(A) tags und 40.9 dB(A) nachts) überschritten. Entsprechend der Wirkungsforschung sind Schallpegeldifferenzen bis etwa 1 dB (bei gleichem Geräuschcharakter) als nicht spürbar einzustufen, d. h. Überschreitungen von 1 dB sind nicht immissionsrelevant. Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Für eine planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens ist die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm wie die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen und der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern nötig. Im Bebauungsplan wird somit eine Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche einschließlich der erforderlichen Festsetzungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen vorgenommen.

Um auf die Überschreitungen im Bereich des Freizeitlärms einzugehen werden gemäß den Empfehlungen der Gutachter für die beiden nord-östlich gelegenen Gebäude (im B-Plan gekennzeichnet mit einer 30) an den Nord- und Ostseiten teilöffnbare Fenster- oder Fassadenkonstruktionen (Hamburger Fenster) im B-Plan festgesetzt. Dieses sind bereits erprobte Fensterkonstruktionen. Sie übertreffen in gekipptem Zustand den Stand der Technik bei Weitem und weisen Pegeldifferenzen von bis zu 30dB innen/außen auf.

Bei dem südlich der Erschließungsstraße gelegenen Gebäude ergaben sich innerhalb der Ruhezeiten für den Freizeitlärm Überschreitungen von 1,8 dB an der Nordseite bzw. 3,7 dB an der Ostseite. Da diese Werte aber auf Berechnungen, die von einer freien Schallausbildung ausgehen, basieren und hierbei die schallabschirmende Wirkung der vorliegenden Häuser nicht berücksichtigt ist, kann die geringfügige Überschreitung im Abwägungsprozess vernachlässigt und nach gutachterlichem Rat im Zuge der geplanten passiven Maßnahmen gegen den Verkehrslärm abgedeckt werden.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§1 und 4 BauNVO)

Die Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die vorwiegende Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im Umfeld des Plangebietes. Der Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unterstreicht diese Zielrichtung. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet eröffnet aber Nutzungsspielräume, wie sie im Umfeld anzutreffen sind und werden so planungsrechtlich gesichert und ermöglicht.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Als Grundflächenzahl wird entsprechend der ortsüblichen Bauweise eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Wert orientiert sich an der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO, der beabsichtigten Bautypologie und der angrenzenden Gebietscharakteristik.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Bezüglich der Gebäudehöhe wird eine maximale Traufhöhe von 6 m über Straßenniveau festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzungen der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss und der Traufhöhe (TH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Traufhöhe.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist

- a) in den WA 1, WA 2 und WA 3 die Höhe des Bezugspunktes, der sich auf der Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche befindet. Als Höhenwert der Straßengradiente gilt der zur Mitte des jeweiligen Grundstückes nächstgelegene Höhenpunkt.

Bei Eckgrundstücken in WA 1 und WA 2 sind die Bezugspunkte der jeweils seitlich liegenden Grundstücke maßgeblich.

Bei Grundstücken in WA 3, die nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen ist von der Grundstücksmitte eine Lotrechte zu der nördlich festgesetzten Verkehrsfläche zu ziehen;

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal -10cm/ +40cm unter/über dem ermittelten Bezugspunkt liegen.

b) in WA 4 der jeweils angegebene Bezugspunkt (BZP).

Doppelhäuser haben sich auf einen gemeinsamen Bezugspunkt zu beziehen, der sich aus dem Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenachse ergibt.

Als Oberkante Traufe (TH) gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Zusammen mit der festgesetzten Dachneigung ergibt sich keine Überschreitung der Firsthöhe von 8 m. Durch die Höhenfestsetzung ist sichergestellt, dass sich die Gebäude möglichst wenig gegenseitig verschatten und sich mit maximal zwei Geschossen in das städtebauliche Umfeld einfügen. Gleichzeitig wird mit diesen Maßen die Kubatur des Gebäudes bezüglich der Energieeffizienz optimiert und ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht.

### **6.3 Bauweise**

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Zur optimalen Ausnutzung der Besonnung für die solarenergetische Nutzung sind die Gebäude traufständig und nach Süden ausgerichtet festgesetzt.

### **6.4 Garagen und Stellplätze**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Je Wohneinheit sind ortsüblich zwei Stellplätze erforderlich. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind wie Garagen zu behandeln. Garagen sind in der Farbe und Materialität der jeweiligen Hauptgebäude auszubilden.

### **6.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die geplante Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit soll den Bedürfnissen der potentiellen Nutzergruppen der jungen Familien mit Kindern nach einem möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeld entsprochen werden.

Die genaue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Lage von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen werden in der Ausführungsplanung festgelegt.

## **6.6 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Der Vorflut besteht im Nordwesten außerhalb des Plangebietes.

Das Niederschlagswasser der unbelasteten Dachflächen, und das gering belastet Niederschlagswasser der privaten Stellplätze wird dem Regenwassernetz des Gewerbezentrum Schmandbruch zugeleitet. Das Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken in den Berger Bach geleitet. Das Regenrückhaltebecken ist ausreichend groß dimensioniert um das zusätzliche Regenwasser aus dem Erschließungsgebiet aufzunehmen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen wird zusammen mit dem häuslichen Schmutzwasser einem Mischwasserkanal zugeführt. Das Mischwasser aus der Erschließung wird dem Mischwasserkanalnetz des Gewerbezentrum Schmandbruch zugeführt. Die entsprechende Änderungsanzeige gem. § 58.1 LWG liegt der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vor.

## **6.7 Festsetzungen zu besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gewerbe-, Verkehr- und Freizeitlärm)**

Für eine planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens ist die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen wie die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nötig.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden die allgemeinen „Lärmpegelbereiche“ I-VII zugrunde gelegt, die einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zugeordnet sind. Anhand der Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall aus DIN 4109, Tabelle 8-10, die genauen Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von Wand/Fensterkombination ermittelt werden.

Zur Ermittlung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes sind in den Baugebieten WA 1 – 4 durch zeichnerische Festsetzungen jeder Fassadenseite ein Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zugeordnet, der durch den Verlauf der Isophonen des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. DIN 4109 gebildet wird. Für die einzelnen Fassadenseiten der Gebäude gelten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die genauen Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche Schalldämmmaß von Wand/Fensterkombination sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus DIN 4109, Tabellen 8-10 zu ermitteln. Von dem geforderten Schallschutz können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für ein konkretes Bauvorhaben nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Geräuschbelastung eines bestimmten Gebäudeabschnittes niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt. In den Baugebieten WA 1 – WA 4 sind in Schlafräumen und Kinderzimmern fensterunabhängig-

ge Lüftungseinrichtungen vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern dürfen. Alternativ kann auf fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen bei einem entsprechenden gutachterlichen Einzelnachweis verzichtet werden.

In den beiden östlichen (mit einer 30 gekennzeichneten) Gebäuden im WA1-Gebiet kommt es an den beiden Gebäuden zu Überschreitungen von bis zu 8,3 dB. Hier werden auf Empfehlung der Gutachter an den Nord- und Ostseiten teilöffnbare Fenster- oder Fassadenkonstruktionen (Hamburger Fenster) festgesetzt. Diese Fensterkonstruktionen sind bereits erprobt und haben sehr gute schalldämmtechnische Ergebnisse erzielt. Sie übertreffen in gekipptem Zustand den Stand der Technik bei Weitem und weisen Pegeldifferenzen von bis zu 30dB innen/außen auf.

## **7. Gestalterische Festsetzungen**

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

### **7.1 Ziele**

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist ein einheitliches Erscheinungsbild der Klimaschutzsiedlung Wetter-Schmandbruch. Dafür wird ein Gestaltungsrahmen für die Materialwahl der Gebäude vorgegeben.

Die Einzelgebäude können und sollen individuell ausgestaltet werden, jedoch nur innerhalb des vorgegebenen Rahmens. So wird sichergestellt, dass das Gesamtbild der Siedlung nicht heterogen, aber auch nicht zu eintönig wirkt.

Für Hauptfassaden und die Dacheindeckung wird ein Farb- und Materialspektrum bestimmt, aus dem Bauherren ihre individuelle Auswahl treffen können. Darüber hinaus sollen Nebenanlagen und Gebäude eine gestalterische Einheit bilden.

### **7.2 Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Baufucht zu errichten. Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichen Materialien und Farbtönen auszubilden, um auch hier wieder die Homogenität der Siedlung sicherzustellen.

### **7.3 Dachgestaltung**

Im Plangebiet sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind einheitlich farbig mit einer Eindeckung aus Dachpfannen in den Farben anthrazit oder schwarz (RAL 7016 oder 9005) auszuführen. Ausnahmsweise ist die Eindeckung mit Zink zulässig. Dachbegrünung bleibt von der Regelung unberührt.

Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Dachneigung und Dachfarbe einzuhalten. Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind unzulässig.

Die Firstrichtung der Dächer liegt in Ost-West-Richtung, die Traufe liegt auf der Gebäudesüdseite.

#### **7.4 Fassadengestaltung**

Sämtliche Gebäude im Plangebiet werden in hellen Putzfassaden verkleidet. Die Hauptfassaden sind als Putzflächen in den Farbtönen weiß (RAL 9010), beige (RAL 1001), elfenbein (RAL 1014), und hellgrau (RAL 9022) auszuführen. Helle Putzfassaden bieten, da sie mit anderen Materialien kombiniert werden können, eine gute Voraussetzung, um einen einheitlichen Rahmen zu setzen.

#### **7.5 Garagen und Nebenanlagen**

Die Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen dienen dazu, dass Hauptgebäude und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen auf dem Grundstück als eine bauliche Einheit wahrgenommen werden. Die klare und deutliche Formensprache der Hauptgebäude soll auch die Nebenanlagen umfassen.

Gestaltungsziel ist es, sämtliche Nebenanlagen, also z.B. Garagen, Abstellräume und Standorte für Müllbehälter in das Gesamtbild der Siedlung einzugliedern. Garagen sind daher in der Farbe und Materialität der Fassadengestaltung des jeweiligen Hauptgebäudes auszubilden.

Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken sind in einem Streifen von 3 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie parallel zur Erschließungsanlage (Straße/Fußweg) gem. § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

#### **7.6 Einfriedungen**

Für das Erscheinungsbild der Siedlung sind Einfriedungen und Vorgartenbereiche der Grundstücke ein wesentliches Gestaltungsmerkmal, da sie direkt an den öffentlichen Raum angrenzen und einen unmittelbaren Einfluss auf die Wahrnehmung des Betrachters haben. Die geplante Siedlung zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung mit Gartencharakter aus. Um diesen Charakter zu stärken enthält der Bebauungsplan neben Festsetzungen zu den Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum auch Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke.

Einfriedungen sind nur als Hainbuchenhecken bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Hierbei ist eine Verbindung mit einem maximal 1m hohen Zaun möglich.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Boden**

Im Bereich der nicht befestigten Hausgärtenbereichen ist kulturfähiger geogener Boden in einer Schichtdicke von mindestens 0,6 m aufzubringen.

Diese Bodenmaterialien (z.B. Oberboden, kulturfähiger Boden) müssen die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2, Abschnitt 4, einhalten. Lieferungen dieser Böden bedürfen eines gutachterlichen Nachweiseses und müssen entsprechend dokumentiert werden.

Sofern bei den Erdarbeiten Aushubböden anfallen, die nicht vor Ort verbleiben können, ist eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung im Sinne der Abfallrechtlichen Bestimmungen (KrWG/LabfG/BBodSchG) unter Berücksichtigung der LAGA-Mitteilung M20 erforderlich.

### **8.2 Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen im Bebauungsplangebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmäler ist der Stadt Wetter (Ruhr), als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

### **8.3 Trockenhaltung der ins Erdreich einbindenden Bauteile**

Da es, zumindest periodisch, mit Stau-, Schichten- und Kluftwasserdrang zu rechnen ist, kann zur Trockenhaltung der ins Erdreich einbindenden Bauteile bei Anordnung einer Flächen- und Ringdränung gem. DIN 4095 (Dränung zum Schutz baulicher Anlagen) eine Abdichtung der unterirdischen Bauteile gegen nicht aufstauendes Sickerwasser gem. DIN 18195-4 ausgeführt werden. Bei unterkellerten Gebäuden müssen daher die Außenwände und Sohlen der Kellergeschosse Wasserdruck haltend in WU-Beton („weiße Wanne“) mit Schutzanstrich gegen aufsteigendes Wasser hergestellt werden. Die Herstellung der „weißen Wanne“ muss gem. DIN 1045 „Tragwerke aus Beton, Stahlbeton und Spannbeton – Teil 1: Bemessung und Konstruktion“ erfolgen.

#### **8.4 Kampfmittel**

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

#### **9. Bodenordnung**

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist als ehemaliger städtischer Sportplatz als Gesamtfläche im Eigentum der Stadt Wetter (Ruhr).

#### **10. Städtebauliche Zahlenwerte**

Die exakten Daten folgen sobald die endgültige Straßenplanung feststeht.

Größe des Plangebietes:	ca. 10.938 qm
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 9.209 qm
davon überbaubare Fläche:	ca. 2.376 qm
Straßen- und Verkehrsflächen:	ca. 1.729 qm

Wetter (Ruhr), den 26.08.2015

In Vertretung

gez. Sell

Fachbereichsleiter Bauwesen