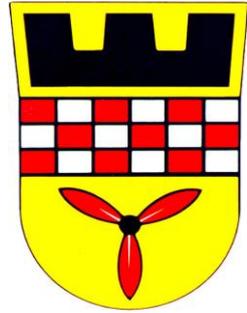
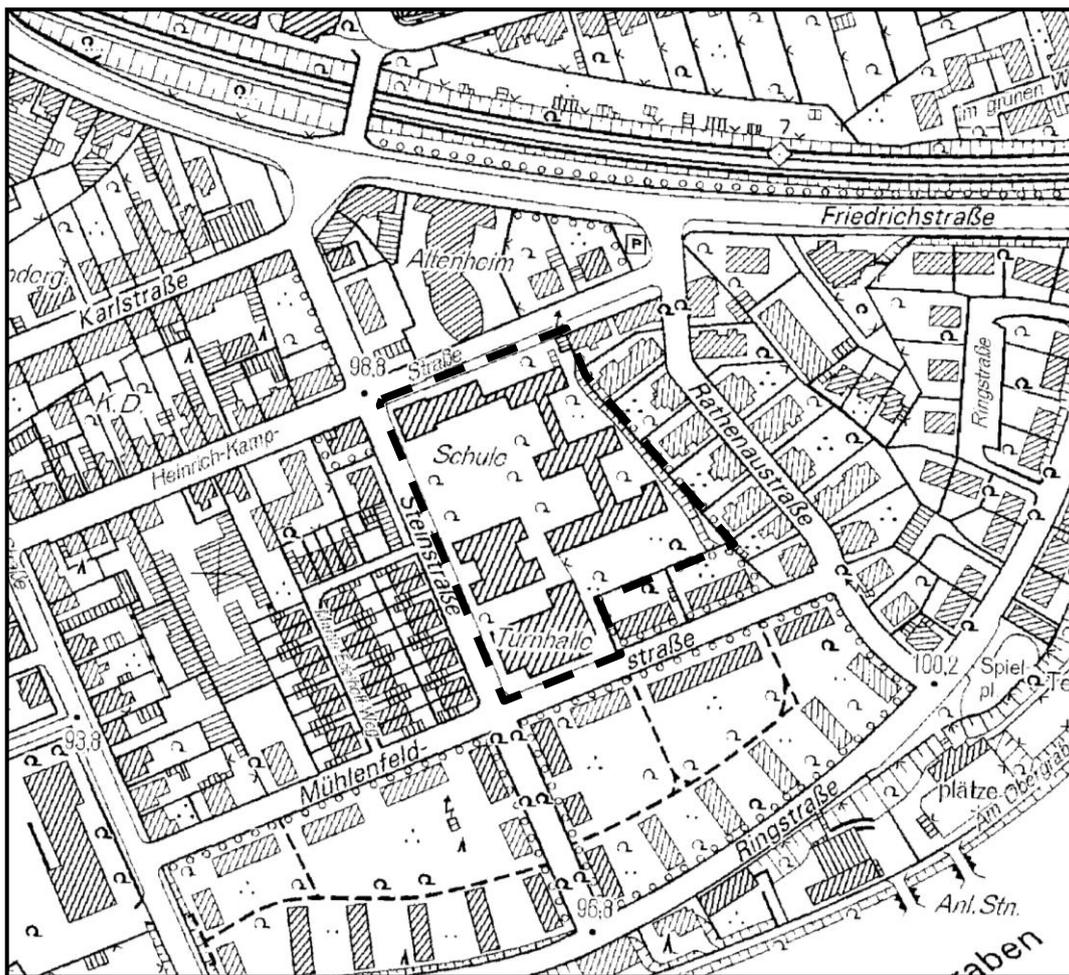


Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Wetter (Ruhr)

„Steinstraße / Heinrich-Kamp- Straße“



Begründung



Inhalt

1.	Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.	Wahl des Verfahrens	
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Bestand	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	
3.2	Realnutzung	5
3.3	Städtebauliches Umfeld	6
3.4	Verkehrliche Erschließung	
4.	Planungsrechtliche Situation	
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	
4.3	Sonstige übergeordnete Planungen	7
4.4	Bestehendes Planungsrecht	
4.5	Umweltbericht	
5.	Städtebaulicher Entwurf	8
5.1	Planungsziele	
5.2	Städtebauliches Konzept	
5.3	Verkehr	9
5.4	Ruhender Verkehr	9
5.5	Boden	10
5.6	Landschaftsökologischer Bestand	11
5.7	Ver- und Entsorgung	
6.	Planinhalte und Festsetzungen	
6.1	Art der baulichen Nutzung	
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise	13
6.4	Zahl der Vollgeschosse	
6.5	Anzahl der Wohneinheiten	14
6.6	Garagen und Stellplätze	
6.7	Private Verkehrsflächen	
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Erhaltungsmaßnahmen von Einzelbäumen	
7.	Gestalterische Festsetzungen	15
7.1	Ziele	
7.2	Doppelhäuser	
7.3	Dachgestaltung/Dacheindeckung	
8.	Hinweise	16
9.	Bodenordnung	17
10.	Städtebauliche Zahlenwerte	

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets nach der Schließung der Hauptschule und dem Abriss der Gebäude sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau einer Kindertageseinrichtung. Zudem die Deckung der nach wie vor existierenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung in aufgelockerte Bauweise und ggf. die Schaffung weiterer ergänzender sozialorientierter Nutzungen im Plangebiet.

Der Neubau der Kindertageseinrichtung ist erforderlich, um nach Zusammenlegung der Einrichtungen „Reuter-“ und „Harkorthaus“ die Betreuung der unter- und überdreijährigen Kinder im Ortsteil Alt-Wetter sicherzustellen.

Die Entwicklung der Wohnbebauung trägt der weiterhin vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung Rechnung und stellt eine sinnvolle Innenentwicklung dar.

Die Planung erfolgt auf einem derzeit in der Aufhebung befindlichen Hauptschulstandort in integrierter Lage innerhalb des Ortsteiles Alt-Wetter. Hier soll ein attraktives, familiengerechtes Wohnquartier mit Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen, das den zukünftigen Bewohnern hohe städtebauliche, gestalterische und soziale Qualitäten bietet.

Mit Beschluss des Rates der Stadt Wetter (Ruhr) vom 26.02.2015 wurde das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 69 „Steinstraße/Heinrich-Kamp-Straße“ für die Fläche des ehemaligen Hauptschulstandortes eingeleitet.

2. Wahl des Verfahrens

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 69 „Steinstraße/Heinrich-Kamp-Straße“ 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 m² 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 m² nicht überschreitet.

Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 69 „Steinstraße/Heinrich-Kamp-Straße“ der Stadt Wetter (Ruhr)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 beträgt ca. 11.500 m², so dass die Überschreitung der für die Bebauungspläne der Innenentwicklung maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m² 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 m² 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.



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 der Stadt Wetter (Ruhr) „Steinstraße/Heinrich-Kamp-Straße“ umfasst ein ca. 11.500 m² großes Areal und liegt im südlichen Teil des Ortsteils Alt-Wetter. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze der Heinrich-Kamp-Straße,
- im Westen durch die östliche Grenze der Steinstraße,

Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 69 „Steinstraße/Heinrich-Kamp-Straße“ der Stadt Wetter (Ruhr)

- im Süden durch die nördliche Grenze der Mühlenfeldstraße sowie die westlichen, bzw. nördlichen Grenzen der Flurstücke 134/1 und 134/2,
- und im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 515, 516, 517, 518, 519, und 520.

Das Plangebiet wird rundherum von Wohnbebauung eingefasst, darunter ein nördlich angrenzendes Seniorenheim. Östlich wird das Plangebiet vollständig von einer älteren Arbeitersiedlung mit Mehrfamilienhäusern begrenzt, im Süden schließen sich Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise mit großen dahinter liegenden Frei-, bzw. Gartenflächen an. Westlich befindet sich eine kleinteilige Bauung aus Einzel- und Doppelhäusern.

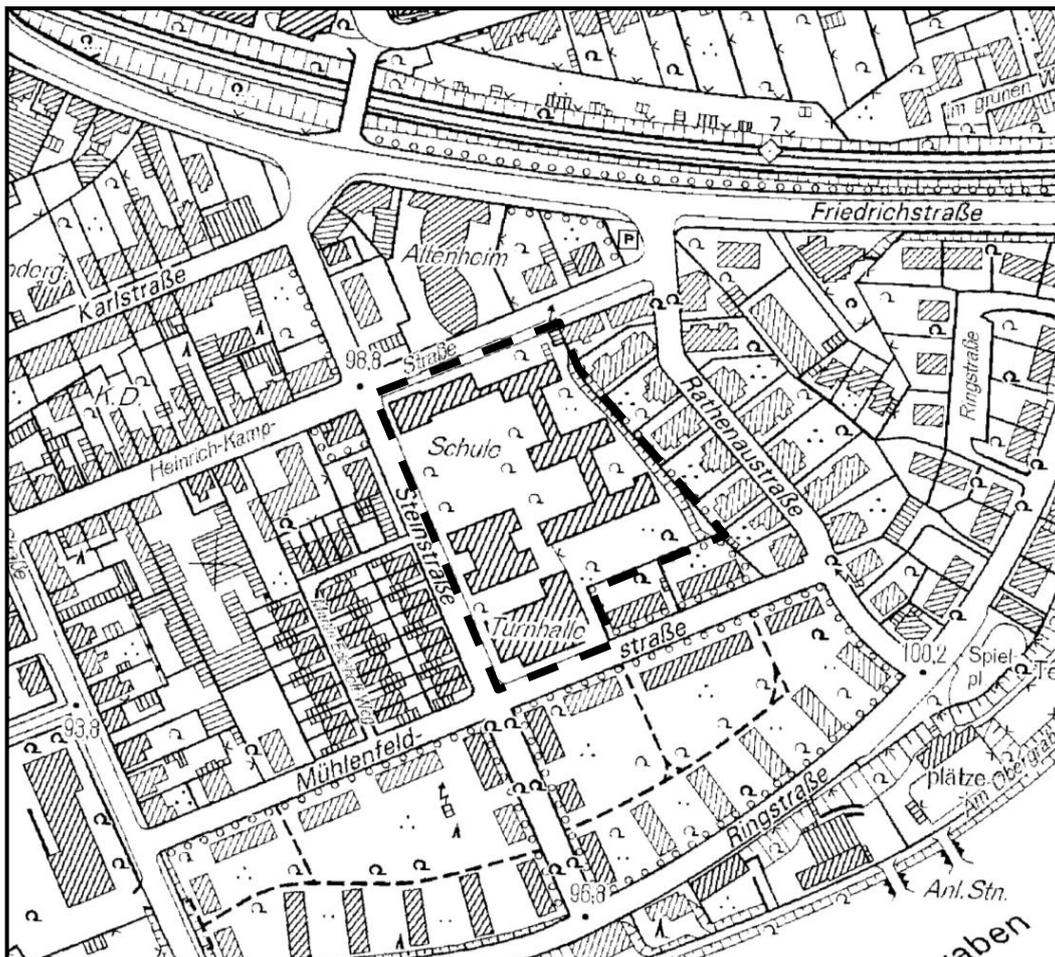


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Ortsteil Alt-Wetter

3.2 Realnutzung

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Standort einer Hauptschule mit Sporthalle genutzt. Die Schulnutzung wurde aufgegeben, so dass das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden muss. Die Sporthalle wird von den Planungen nicht betroffen sein und sowohl für schulsportliche als auch freizeitsportliche Zwecke erhalten bleiben. Das Gelände ist topographisch nur wenig bewegt und steigt lediglich nach Osten hin leicht an.

3.3 Städtebauliches Umfeld

Der zu überplanende Standort liegt im südlichen Teil des Ortsteils Alt-Wetter. Der ehemalige Schulstandort befindet sich innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches und wird von unterschiedlicher Wohnbebauung eingefasst. Im Süden herrscht 2-geschossige Zeilenbebauung vor, westlich schließen Doppel- und Mehrfamilienhäuser an, im Osten befindet sich eine ältere, sehr dicht bebaute Siedlung mit überwiegend 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern und im Norden herrscht eine eher aufgelockerte Bebauung vor. Hier befindet sich auch ein größeres Seniorenheim. Überwiegend haben die Gebäude in der Umgebung Satteldächer.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Steinstraße, die Heinrich-Kamp-Straße sowie die Mühlenfeldstraße erschlossen. Das übergeordnete Verkehrswegenetz (B226) ist über die Stein- und Heinrich-Kamp-Straße zu erreichen.

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedrichstraße (B 226), die zudem die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet. Durch die nahe liegende Autobahn 1 mit Anschlussstelle ist die Anbindung an das Fernstraßennetz hervorragend. In der unmittelbaren Umgebung an der Friedrichstraße befinden sich zwei Bushaltestellen der Buslinie 541, die eine Anbindung an die Innenstadt bzw. Richtung Hagen im Halbstundentakt ermöglichen. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Erschließungstichstraße von der Steinstraße aus.

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 „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Um auf dieser Fläche die vorgesehenen Nutzungen entwickeln zu können, wird planungsrechtlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Ziel ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

Der Bebauungsplan Nr. 69 der Stadt Wetter (Ruhr) „Steinstraße/Heinrich-Kamp-Straße“ wurde der Regionalplanungsbehörde gem. § 34 Abs. 1 und 5 LPlG NRW am 21.01.2016 vorgelegt. Die Landesplanerische Zustimmung erfolgte im Februar 2016.

Nach § 13a Baugesetzbuch erfolgt die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Bebauungsaufstellung im Rahmen der Berichtigung.

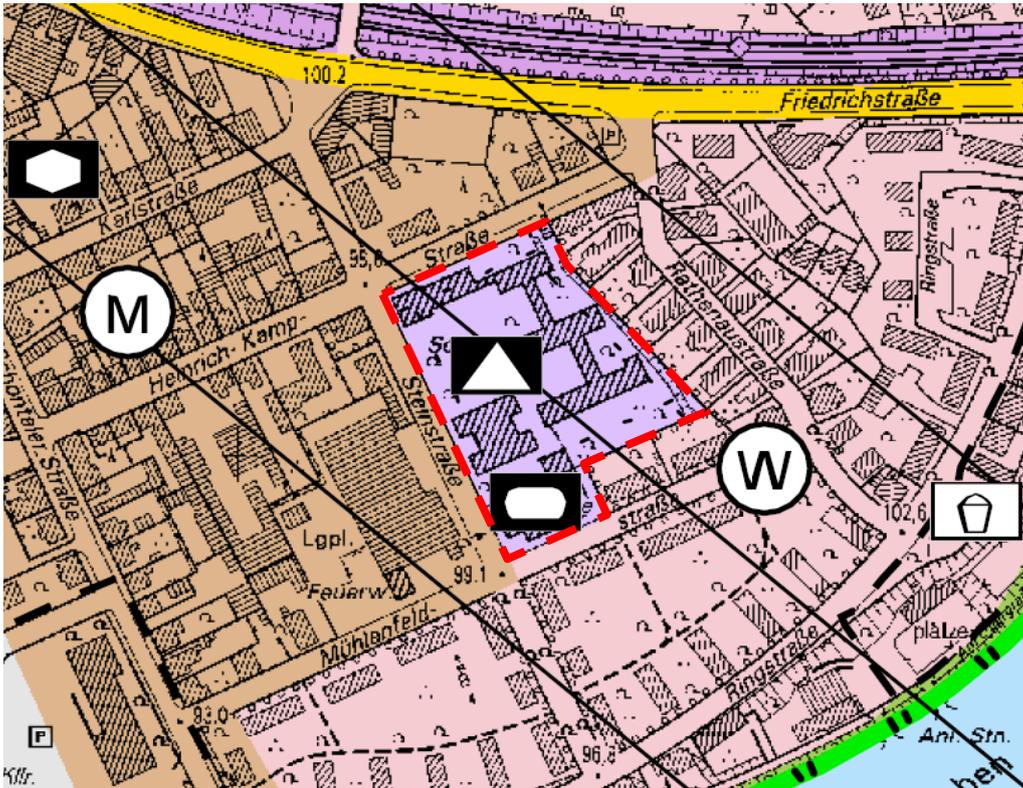


Abbildung 3: Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen

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

4.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Derzeit liegt es im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

4.5 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. Das Gelände ist bereits seit Jahrzehnten bebaut und im Bereich des Schulhofes fast vollständig versiegelt. Durch die geplante kleinteilige Bebauung mit Frei- und Gartenflächen ist eine teilweise Entsiegelung zu erwarten. Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes wird somit erhöht.

5. Städtebaulicher Entwurf

5.1 Planungsziele

Der städtebauliche Entwurf verfolgt folgende übergeordnete Planungsziele:

- Errichtung einer Kindertageseinrichtung zur Zusammenführung der Einrichtungen „Reuterhaus“ und „Harkorthaus“,
- Schaffung eines kleinmaßstäblichen und qualitätsvollen Wohngebietes mit ca. 12 freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern,
- Freihaltung einer Fläche für weitere sozialorientierte Nutzungen (Altenpflegeeinrichtung),
- hohe Bodenausnutzung und Umsetzung des Passivhausstandards für eine klimagerechte Stadtentwicklung.
- Erhaltung und verträgliche Weiternutzung der Sporthalle.
- Temporäre Weiternutzung des Schulgebäudes an der Heinrich-Kamp-Straße als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende.

5.2 Städtebauliches Konzept

Der Bereich des Plangebietes in integrierter Lage inmitten eines vorhandenen Wohngebietes bietet Raum für eine neue Kindertageseinrichtung sowie etwa 15 freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser und ggf. eine weitere sozialorientierte Nutzung.

Zielsetzung bei der Entwicklung der Fläche sind hohe städtebauliche sowie gestalterische Qualitäten, die auch Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes finden.

Die im Südosten des Plangebiets vorgesehene Kindertageseinrichtung soll nach Zusammenlegung des „Reuter-“, und des „Harkorthauses“ die Betreuung der unter- und überdreijährigen Kinder im Ortsteil Alt-Wetter gewährleisten. Das Gebäude wird ggf. mit einer Dachbegrünung ausgeführt. Zudem ist der Erhalt mehrerer vorhandener Bäume auf dem Grundstück vorgesehen. Eine weitere Grundstücksfläche kann zudem beispielsweise eine Tagespflegeeinrichtung aufnehmen, die das im Umfeld vorhandene Pflegeangebot ergänzt. Zudem ist es möglich, das Schulgebäude an der Heinrich-Kamp-Straße zunächst zu erhalten. Hier soll nach erfolgten Umbauarbeiten eine Flüchtlingsunterkunft untergebracht und zeitlich befristet vorgehalten werden.

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelwohnhäuser zulässig, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzielen, welches sich harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügt und als Übergang zwischen der kleinteiligen Doppelhausbebauung im Westen zu der dicht bebauten Siedlung im Osten fungiert.

Die der Steinstraße und Heinrich-Kamp-Straße abgewandte Bebauung soll sich aufgelockert um eine private Erschließungstischstraße entwickeln und dadurch einen Wohnhof bilden, der den kommunikativen Charakter des Quartiers unterstützen soll. Durch die Erschließung über

die Stichstraße wird der Individualverkehr weitgehend reduziert. Durchgangsverkehre werden vermieden. Der ruhende Verkehr wird neben Stellplätzen auf den Grundstücksflächen und durch ausgewiesene Stellplätze im Bereich der privaten Erschließungsstraße geordnet entwickelt. Die Gartenflächen ermöglichen insgesamt eine großzügige Begrünung des Gebietes.

Es ist zudem eine traufständige Ausrichtung der Gebäude nach Süden vorgesehen, um eine optimale Besonnung und somit eine solarenergetische Nutzung zu ermöglichen. Neben den Häusern sind auch die meisten zugehörigen privaten Freiflächen nach Süden ausgerichtet.

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.

5.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Wesentlichen über die Steinstraße und die Heinrich-Kamp-Straße. Die im südöstlichen Teil des Plangebiets vorgesehene Kindertageseinrichtung wird ebenfalls über die Steinstraße erschlossen. Ein der Kindertageseinrichtung zugeordneter Parkplatz ist straßenseitig vorgesehen.

Die geplante Wohnbebauung kann teilweise direkt über die Stein- und Heinrich-Kamp-Straße erschlossen werden. Die rückwärtig gelegenen Grundstücke werden über einen neu anzulegenden, 5 m breiten und etwa 60 m langen privaten Erschließungsstich, welcher mit Gehfahr- und Leitungsrechten gesichert ist, von der Steinstraße aus erschlossen. An dessen Ende weitet sich der Erschließungsstich zu einem Wohnhof mit Wende- und Parkmöglichkeit für PKW auf.

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. eine Garage nachgewiesen. Ein zweiter wird der Garage/dem Carport vorgelagert.

Der Bedarf an Besucherstellplätzen wird im Bereich des Wohnhofes untergebracht. Die notwendigen Stellplätze der Kindertagesstätte werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Notwendige Stellplätze für die Sporthalle sind auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Eine Mitnutzung der Stellplatzanlage der Kindertageseinrichtung nach deren Öffnungszeiten ist ebenfalls denkbar.

5.5 Boden

Zur Untersuchung des Bodens sowie des Untergrundes liegt ein Gutachten der Firma ingeoconsult vom Februar 2016 vor.

Nach dem Ergebnis der durchgeführten Baugrunderkundung stehen unterhalb der Geländeoberfläche Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 1,4 m an. Die Auffüllungen werden von geogenen Schluffen von einer Mächtigkeit bis maximal 2,3 m unterlagert. Darunter wiederum folgt Tonstein. Die Feststoffuntersuchungen der oberflächennahen Mischproben weisen keine Auffälligkeiten auf. 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) nicht festgestellt. Die Konzentrationen an den untersuchten Inhaltsstoffen liegen entweder unterhalb der Nachweisgrenze oder in einer Größenordnung, die als unauffällig und geogen zu bezeichnen ist. Die in der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2, Abschnitt 1.4 festgesetzten Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen als auch für Wohngebiete und Kinderspielflächen werden eingehalten.

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.

Insbesondere bei starken Niederschlägen ist zeitweilig mit sich aufstauendem Niederschlagswasser zu rechnen. 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.

Um die dauerhafte Trockenhaltung unterkellelter Gebäude sicherzustellen, wird daher empfohlen, den Kellerbereich als „weiße Wanne“ (Außenwände und Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton) herzustellen. Für nicht unterkellerte Gebäude wird empfohlen, eine Ringdränung (gem. DIN 4095) zum Schutz baulicher Anlagen mit zusätzlich gegen Sickerwasser abgedichteten Sohlen anzulegen. Alternativ kann eine Abdichtung der ins Erdreich einbindenden Bauteile gegen aufsteigendes Sickerwasser als geschlossene Wanne erfolgen, die das Bauteil allseitig umschließen muss.

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.

Derzeit ist das Plangebiet weitgehend versiegelt. Lediglich im östlichen und südöstlichen Grundstücksbereich befinden sich größere Rasenflächen. In einzelnen Baumbeeten im Schulhofbereich sowie auf den Rasenflächen befindet sich teilweise älterer Baumbestand. Dieser Baumbestand wird soweit möglich bei der Neuplanung berücksichtigt und zur Erhaltung festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit Hausgärten sowie der Kindertageseinrichtung mit weitläufigen Außenspielflächen, wird die Neuplanung zu einer ökologischen Verbesserung aufgrund der Rücknahme der versiegelten Flächen und Anlage von weiteren Grün- und Gartenflächen führen.

5.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird weiterhin in den vorhandenen Mischwasserkanal entwässert. Bei Herstellung von Drainageleitungen ist eine Versickerung o. ä. vor Ort vorzusehen. Über die angrenzenden Straßen kann das Plangebiet mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation versorgt werden. Innerhalb der privaten Erschließungsstraße sind die entsprechenden Versorgungsleitungen zu erstellen und an die vorhandenen Leitungen im Umfeld anzuschließen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die überwiegenden Teile des Plangebiets werden als allgemeine Wohngebiete (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 sowie auf sozialorientierte Nutzungen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im Umfeld des Plangebietes und ergänzt diesen sinnvoll. Um die Zielsetzung, ein Wohngebiet mit familienfreundlichem und sozialnutzungsorientiertem Charakter zu unterstreichen, sind die gemäß 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und werden ausgeschlossen. Die Festsetzung als allgemeine Wohngebiete eröffnet und sichert aber planungsrechtliche Nutzungsspielräume, wie sie im Umfeld anzutreffen sind. So wird ein Einfügen der

vorgesehenen Bebauung und Nutzungsarten in das städtebauliche Umfeld gewährleistet und dieser Bereich nach Aufgabe und Rückbau des Schulgeländes städtebaulich sinnvoll und verträglich vervollständigt. Zunächst wird ein Teil der Schulgebäude an der Heinrich-Kamp-Straße im WA 1 erhalten und nach einem Umbau als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende genutzt. Die Flüchtlingsunterkunft ist aufgrund ihrer Bestimmung und Nutzung als „Anlage für soziale Zwecke“ gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. Die Nutzung des Gebäudes als Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende entspricht somit der Eigenart des Baugebiets.

Das Grundstück der geplanten Kindertageseinrichtung wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird mit „Kindertageseinrichtung“ konkretisiert. Das Grundstück der vorhandenen Sporthalle an der Steinstraße, die erhalten und weitergenutzt werden soll, wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ festgesetzt.

Da Flächen für den Gemeinbedarf begrifflich nicht zu den Baugebieten gehören, sind sie damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur PlanzV gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Als Grundflächenzahl wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 & WA 2) entsprechend der ortsüblichen Bauweise eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke. Der Wert orientiert sich an der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO der beabsichtigten Bautypologie und der angrenzenden Gebietscharakteristik. Ein harmonisches Einfügen in das städtebauliche Umfeld ist somit gewährleistet.

Ausreichend dimensionierte Baufenster ermöglichen einen individuellen Zuschnitt der Gebäude. Durch die Festsetzung eines größeren Baufensters südlich der Heinrich-Kamp-Straße im WA 1 ist hier auch Geschosswohnungsbau möglich.

Für die nördliche Fläche für Gemeinbedarf (Kita-Grundstück) wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, die eine effiziente Ausnutzung des Grundstücks für bauliche Anlagen ermöglicht, jedoch einen ausreichenden Freiraum für Außenspielflächen und -anlagen gewährleistet.

Für die südliche Fläche für Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die auch zukünftig eine flexible Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht.

6.3 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt und es werden im WA 1 Einzelhäuser festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der städtebaulichen Umgebung und ermöglicht die Errichtung kompakterer Baukörper. Im WA 2 werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dies entspricht dem Ziel ein hochwertiges familienfreundliches Wohngebiet in zentraler Lage zu ermöglichen. Zudem orientiert sich diese Festsetzung an der städtebaulichen Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung. Zur optimalen Ausnutzung der Besonnung für die solarenergetische Nutzung werden alle Gebäude im Plangebiet traufständig und nach Süden ausgerichtet festgesetzt.

Um eine ausreichende Tiefe für das Gebäude einer Kindertageseinrichtung zu ermöglichen, wird für die nördliche Fläche für Gemeinbedarf die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die südliche Fläche für Gemeinbedarf (Sporthallengrundstück) wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der Umgebungsbebauung.

6.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit wird im gesamten Plangebiet in den jeweiligen Baufeldern festgesetzt. Zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 & WA 2) maximal zwei Vollgeschosse. Dies entspricht der Anzahl der Vollgeschosse der nördlich, östlich und südlich angrenzenden Umgebungsbebauung und folgt den Grundsätzen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung durch eine bessere Raumausnutzung.

Die Höhenentwicklung der Wohngebäude im Plangebiet wirkt dabei als Mittler zwischen den höheren alten Siedlungshäusern an der Rathenastraße und den eingeschossigen Doppelhäusern an der Westseite der Steinstraße.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“ ist ein I-geschossiges Gebäude zulässig. Hiermit wird dem Ziel der Barrierefreiheit gefolgt.

Auf der südlichen Fläche für Gemeinbedarf sind zweigeschossige Gebäude zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an der Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung bzw. der vorhandenen Sporthalle.

6.5 Anzahl der Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Hauptgebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um den angestrebten Charakter des Plangebietes als ruhiges familienfreundliches Wohngebiet zu erzielen und dauerhaft zu gewährleisten.

6.6 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 sowie angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb eines Flächenstreifens von 3 m Tiefe parallel zu den Baugrenzen zulässig. Hierdurch werden ein einheitliches Straßenbild und ein harmonisches Siedlungsgefüge gebildet.

6.7 Private Verkehrsflächen

Die der Stein- und Heinrich-Kamp-Straße abgewandten Baufelder im WA 2 gruppieren sich um eine private Erschließungsstichstraße. Diese Erschließungsstraße ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger, der Stadt Wetter (Ruhr) und des Stadtbetriebs belastet. Durchgangsverkehre finden somit nicht statt. 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 Verkehrsfläche wird in der Ausführungsplanung festgelegt.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Erhaltungsmaßnahmen von Einzelbäumen

Im Bebauungsplan werden mehrere großkronige Einzelbäume aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit für das Plangebiet sowie für das Mikroklima festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind daher dauerhaft zu erhalten und Beeinträchtigungen des Bestandes infolge von Bautätigkeiten zu vermeiden. Um die ökologische Wertigkeit auch dauerhaft zu gewährleisten, sind bei Abgang an gleicher Stelle Ersatz als Laubbaum mindestens 2. Ordnung als Hochstammbaum, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm (in 1m Höhe gemessen) zu leisten. Bäume mit hängenden Kronenformen sind nicht zulässig.

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 des Baugebietes und ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung. Die Einzelgebäude können und sollen individuell ausgestaltet werden, jedoch nur innerhalb des vorgegebenen Rahmens. So wird sichergestellt, dass das Gesamtbild des Baugebietes nicht heterogen, aber auch nicht zu eintönig wirkt.

7.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Bauflucht zu errichten. Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichen Materialien und Farbtönen auszubilden. Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung von Traufe und First einheitlich zu gestalten. Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, dass ein einheitliches, geordnetes Straßenbild entsteht und eine Anpassung an den baulichen Bestand der Umgebung sichergestellt ist.

7.3 Dachgestaltung/Dacheindeckung

Die zulässigen Dachformen sind in der Planzeichnung festgelegt. Sie orientieren sich an der prägenden Umgebungsbebauung. Ziel dieser Festsetzungen ist die Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes. Satteldächer sind mit einer Neigung von $45^\circ \pm 3^\circ$ zu errichten, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 15° zulässig. Aufgrund der Einsehbarkeit der über 15° geneigten Dächer, sind ausschließlich Dachziegel zu verwenden. So wird ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes und ein Einfügen in den baulichen Bestand gewährleistet.

Die Firstrichtung der Dächer liegt in Ost-West-Richtung, die Traufe der Gebäude mit Pultdach liegt auf der Gebäudesüdseite. Durch diese Festsetzungen wird einerseits ein einheitliches städtebauliches Gesamtgefüge geschaffen, andererseits wird die effiziente Nutzung von Solarenergie möglich sein, um eine klimafreundliche Siedlungsentwicklung zu unterstützen. Geneigte Flächen von Gebäuden sind in Material, Form und Farbe (nicht changierend) einheitlich mit einer Eindeckung in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz auszubilden.

8. Hinweise

Niederschlagswasser

Gemäß des Gutachtens des Ingenieurbüros ingeo-consult GbR werden folgende Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser formuliert:

Unterkellerte Gebäude

Um die dauerhafte Trockenhaltung unterkellerten Gebäude sicherzustellen, wird empfohlen, den Kellerbereich als „weiße Wanne“ (Außenwände und Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton) herzustellen.

Nicht unterkellerte Gebäude

Für nicht unterkellerte Gebäude wird empfohlen, eine Ringdränung (gem. DIN 4095) zum Schutz baulicher Anlagen mit zusätzlich gegen Sickerwasser abgedichteten Sohlen anzulegen. Alternativ kann eine Abdichtung der ins Erdreich einbindenden Bauteile gegen aufsteigendes Sickerwasser als geschlossene Wanne erfolgen, die das Bauteil allseitig umschließen muss.

Boden

Bodenaushub, der nicht im Plangebiet verbleiben kann, ist einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung im Sinne der abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz/ Landesabfallgesetz/Bundesbodenschutzgesetz) unter Berücksichtigung der LAGA-Mitteilung M 20 zuzuführen.

Bodenlagernde Kampfmittel

Trotz fehlender Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung besteht grundsätzlich ein Restrisiko, so dass insbesondere bei Erdeingriffen besondere Vorsicht geboten ist. Ist bei der Durchführung bodeneingreifender Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Wetter (Ruhr) unter 02335 / 840 230 oder die Polizei zu verständigen.

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen 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 Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem 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 NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Immissionsschutz

In den Baugenehmigungsverfahren ist der Bauherr auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ des LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) hinzuweisen.

9. Bodenordnung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist als ehemaliges Schulgrundstück im Eigentum der Stadt Wetter (Ruhr).

10. Städtebauliche Zahlenwerte

Die exakten Daten folgen sobald die endgültige Straßenplanung feststeht.

Größe des Plangebietes: ca. 11.488 m²

Allgemeines Wohngebiet: ca. 5.722 m²

davon überbaubare Fläche: ca. 2.288 m²

Fläche für Gemeinbedarf: ca. 5.284 m²

Straßen- und Verkehrsflächen: ca. 543 m²

Wetter (Ruhr), den 08.11.2016

In Vertretung

gez. Sell

Fachbereichsleiter Bauwesen