

STADT HATTINGEN

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84

„Lindstockstraße“ – Teilbereich I –

gem. § 9 (8) Baugesetzbuch

Diese Begründung gehört zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84

„Lindstockstraße“ - Teilbereich I - .

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Hattingen, 30.10.2000

Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Heuer

1. Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Lindstockstraße“ – Teilbereich I – ist seit dem 23.02.1987 rechtsverbindlich und setzt in seinem nordwestlichen Bereich, nördlich der Lindstockstraße, westlich des vorhandenen Kindergartens zwei große überbaubare Grundstücksflächen für eine IV-geschossige offene Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie den Schutzstreifen der im Nordwesten verlaufenden Hochspannungsleitung fest.

Bedarfsorientierte Gesichtspunkte sowie der städtebauliche Grundsatz zur Reduzierung von Baumasse in Übergangsbereichen zum freien Landschaftsraum geben Veranlassung, die überbaubaren Grundstücksflächen und ihre Erschließung neu zu ordnen und die Geschossigkeit der geplanten baulichen Anlagen zu reduzieren.

2. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Insofern ist sichergestellt, dass die geplante Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

3. Städtebaulicher Inhalt und Erschließung

Der bisherige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich zwei große überbaubare Grundstücksflächen für eine IV-geschossige offene Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie den Schutzstreifen der im Nordwesten verlaufenden Hochspannungsleitung fest.

Durch die Bebauungsplanänderung soll diese Blockbebauung in eine kleinteiligere nur noch III-geschossige Bebauung, entsprechend den bereits vorhandenen Gebäuden entlang der Lindstockstraße, umgeändert werden. Sie besteht aus vier vom Grundriss her unterschiedlichen Baukörpern, welche jedoch gleiche Gestaltungsmerkmale und Satteldächer mit 38 – 45 Grad Dachneigung aufweisen. Auch lagemäßig orientiert sich die geplante Neubebauung an den östlich gelegenen vorhandenen Gebäuden. Die hier entstandenen Baufluchten werden von der Planung aufgenommen und weiterentwickelt.

Für den gesamten neu zu ordnenden Bereich soll Allgemeines Wohngebiet, drei Geschosse als Höchstgrenze, Grundflächenzahl 0,4 Geschossflächenzahl 1,0 festgesetzt werden. Die Firsthöhe der Gebäude wird aus städtebaulichen Gründen in Anpassung an die Nachbarbebauung auf 136,0 m über NN begrenzt. Die Haupteerschließung kann vom vorhandenen Kreisverkehr am Halweg aus erfolgen. Um diese Zufahrt planungsrechtlich sichern und im Bebauungsplan festsetzen zu können, muss der räumliche Geltungsbereich um eine ca. 500 qm große Dreiecksfläche nach Westen erweitert werden.

Von hier aus können die im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung geplanten Garagen und Stellplätze erreicht werden. Die weitere Erschließung erfolgt über begrünte Wohnwege, die nur fußläufig zu benutzen sind. Hierdurch wird der innere Bereich des neuen Wohnquartiers vom Pkw-Verkehr freigehalten und somit ein hoher Wohnwert erreicht.

Eine Spielplatzfläche mit ca. 250 qm Fläche ist an der Lindstockstraße vorgesehen. Die HAUPTerschließung, die Wohnwege und der Kinderspielplatz werden als private Flächen festgesetzt.

4. Versorgung/Entsorgung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das bisherige Ver- und Entsorgungskonzept nicht berührt.

Die Versorgung des Plangebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Entwässerungsnetz der städtischen Mischwasserkanalisation.

5. Wasser- und Abfallwirtschaft

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im Einzugsgebiet des Klärwerkes Hattingen. Gem. § 51a LWG NW besteht für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, grundsätzlich die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung. Zur Zeit wird gutachterlich geprüft, ob und in welcher Form eine gemeinwohlverträgliche Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist. Es ist geplant, dass Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu beseitigen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Hattingen räumt diese Möglichkeit ebenfalls ein. Entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Anzeigen sind für den Fall der Anwendung erforderlich. Zustimmungspflichtige Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind deshalb im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Sollten die hydrogeologischen Untersuchungen ergeben, dass eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser in die vorhandene genehmigte Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Die Haus- und Sperrmüllabfuhr wird von der Stadt Hattingen betrieben und auf der Mülldeponie des Kreises in Hattingen-Bredenscheid entsorgt.

Schutz- und Überschwemmungsgebiete werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

6. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die geplante Bebauung greift nicht in unersetzbare bzw. qualitativ bedeutende Potentiale des Naturhaushaltes ein. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wird eine städtebauliche Neuordnung hinsichtlich der zu bebauenden Flächen und der Erschließung als auch hinsichtlich der Geschossigkeit vorgenommen.

Nach einer Eingriffsbilanzierung zwischen dem bisherigen und neuen Planungsrecht wird als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft eine Anpflanzung entlang des nordwestlichen und nordöstlichen Randes des Änderungsbereiches sowie am Kreisverkehr und südwestlich des großen Garagenhofes vorgenommen. Nach den Vorgaben der Eingriffsbewertung werden ca. 680 qm mit heimischen Gehölzen im dichten Verband angepflanzt. Folgende Gehölzarten sollen

Liguster

Ligustrum vulgare

Pfaffenhütchen

Enonymus europaeus

Holunder

Sambucus racemosa

Salweide

Salix caprea

Sträucher 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt.

Damit wird der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen.

7. Denkmalschutz

Im Bereich der 5. Änderung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Anlagen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Amt für Denkmalpflege anzuzeigen.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Kosten

Kosten für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen fallen nicht an.

10. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die IV-geschossige Blockbebauung in eine kleinteiligere nur noch III-geschossige Bebauung umgewandelt. Es ergibt sich eine Reduzierung von überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 400 qm und der Wohneinheiten von ca. 60 auf 50. Dies führt neben einer Verringerung der Baumasse im Übergangsbereich zur freien Landschaft auch zu einem geringeren Verkehrsaufkommen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch Gehölzanpflanzungen im Änderungsbereich kompensiert.