

S T A D T H A T T I N G E N

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 130

"Lange Straße II"

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

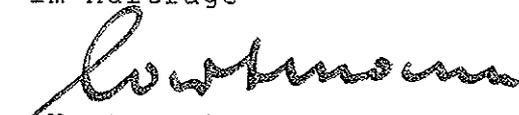
Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 130

"Lange Straße II"

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Hattingen, 01.06.1994/24.08.1994

Der Stadtdirektor
Im Auftrage


(Hartmann)

1. Anlaß der Planaufstellung

Zur dringend notwendigen Deckung des Bedarfs an weiteren Wohnbauflächen im Ortsteil Niederwenigern und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine Fläche zwischen Essener Straße, Isenbergstraße, Lange Straße und Heideweg sowie zur planungsrechtlichen Sicherung des verkehrlichen Erschließungssystems in diesem Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Bebauungsplan soll im wesentlichen Reine und Allgemeine Wohngebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf - Akademie/Krankenhaus festsetzen.

Da das Ziel des Bebauungsplanes die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Deckung des Wohnraumbedarfes ist, sollen die Verfahrenserleichterungen des Maßnahmengesetzes zum BauGB Anwendung finden. Dies bedeutet, daß der Flächennutzungsplan, der die Grundlage für den Vollzug der städtebaulichen Planung durch den verbindlichen Bebauungsplan bildet, geändert wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes liegt nicht vor, da das Plangebiet aufgrund geänderter Zielvorstellungen der Träger der Akademie und des Krankenhauses nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche benötigt wird und daher einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch nachträgliche Berichtigung.

3. Städtebaulicher Inhalt

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 12 ha und wird begrenzt im Nordwesten von der Essener Straße, im Nordosten von der Isenbergstraße, im Südosten von der Lange Straße und im Südwesten vom Heideweg.

Im Bebauungsplangebiet wird die vorhandene Bebauung entlang der Essener Straße und der Isenbergstraße als Allgemeines Wohngebiet, entlang der Lange Straße als Allgemeines und Reines Wohngebiet festgeschrieben. Die Fläche der Akademie für Jugend und Beruf im Südwesten sowie das Krankenhausgelände im Nordosten des Plangebietes werden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Zwischen dieser bereits vorhandenen Bebauung befindet sich ein z. Z. als Ackerland genutzter Bereich, der aufgrund des ständig steigenden Bedarfs an Wohnraum und der vermehrten Nachfrage der Grundstückseigentümer nach planungsrechtlich gesicherten Bauflächen, einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Die Erschließung des Planbereiches östlich der Akademie erfolgt über eine Mischfläche, die eine Verbindung zwischen der Essener Straße und Lange Straße herstellt. Die Anbindung erfolgt an der Essener Straße nordöstlich der Turnhalle im Bereich des vorhandenen Fußweges und an der Lange Straße kreuzungsgleich gegenüber der Einmündung "Papenberg".

An der Essener Straße soll dieser Einmündungsbereich mit Fußgängerinsel und Anlegung eines Fußgängerüberweges verkehrssicher gestaltet werden.

Dieser beidseitigen Anbindung der Planstraße wird der Vorrang gegenüber einer Erschließungslösung durch Stichstraßen eingeräumt, da hierdurch eine gleichmäßigere Verteilung der Verkehrsbelastungen und der Vermeidung zusätzlich störender Umfahrten erreicht wird.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung von "Schleichverkehren" soll die Erschließungsanlage mit verkehrsberuhigenden Elementen, wie Möblierungen, Pflanzungen und Einrichtung von Parkplätzen etc. versehen werden.

Das gesamte Erschließungssystem soll durch zusätzliche Fußwege untereinander verknüpft werden, so daß eine gute Durchlässigkeit des Plangebietes zu den angrenzenden Wohngebieten und Infrastruktureinrichtungen gewährleistet ist.

Das Gelände soll einer aufgelockerten I- bis II-geschossigen Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zugeführt werden. Durch das Gefälle des Geländes wird sich eine interessante Höhenstaffelung der geplanten Gebäude und die Ausbildung von "grünen Nischen" im Bereich der Wendehäuser ergeben.

Westlich und südlich des Schwesternwohnheimes am Krankenhaus soll ein ausreichend breiter Abschirmstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Östlich des Krankenhauses kann eine kleinere, noch freie Fläche von der Isenbergstraße aus erschlossen werden. Hier sollen I-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Auch die noch freie Fläche hinter den Häusern Lange Straße 10 - 18 soll einer kleinteiligen I-geschossigen Bebauung zugeführt werden.

Öffentliche Stellplätze werden in ausreichender Anzahl entlang der Erschließungsstraßen angeordnet. Garagen müssen auf den Grundstücken bzw. in den jeweiligen Häusern eingerichtet werden.

4. Spielflächen

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist südlich des Schwesternwohnheimes vorgesehen. Er entspricht sowohl hinsichtlich seiner Lage als auch seiner Größe dem Erfordernis für Kinderspielplätze der Kategorie A, also mit einer Größe von 1.500 qm. Die Spielplatzfläche soll mit heimischen Sträuchern eingegrünt werden.

5. Belange der Wasser- und Abfallwirtschaft

Das Plangebiet wird zum Teil zur Essener Straße, zum Teil zur Lange Straße hin entwässert. In beiden Straßen sind öffentliche Mischwasserkanäle vorhanden, welche die anfallenden Abwässer aufnehmen können.

Das Plangebiet kann an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen werden. Entsprechende Leitungen werden in den geplanten Straßen verlegt.

Eine Brauchwassernutzung von Regenwasser ist nach der Kanalanschlusssatzung möglich. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser/Brauchwasser auf dem eigenen Grundstück beabsichtigt wird, ist hierfür eine Befreiung nach der Entwässerungssatzung der Stadt Hattingen und eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.

Im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes wird kein Gewässer berührt. Aus diesem Grunde ist ein Gewässerausbau oder ein Gewässerschutz nicht erforderlich.

Die Haus- und Sperrmüllabfuhr wird von der Stadt Hattin-
gen betrieben. Der Abfall wird zur Deponie Bredenscheid
abgefahren.

Im Bebauungsplan ist eine Wohnbebauung vorgesehen. Ge-
werbebetriebe mit Ableitung von besonderen Schmutzwäs-
sern sind nicht vorhanden. Schutzgebiete oder Über-
schwemmungsgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht
berührt.

6. Landschaftsökologische Begleituntersuchung

Für das Bebauungsplangebiet ist eine landschaftsökologi-
sche Begleituntersuchung erstellt worden, welche die
vorhandene Situation von Natur und Landschaft erfaßt und
bewertet hat. Desweiteren hat sie die zu erwartenden
Auswirkungen auf Natur und Landschaft prognostiziert.
Die Untersuchungsinhalte ergeben sich aus den Anforde-
rungen des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach in der Bauleitpla-
nung die Belange des Umweltschutzes, der Landschafts-
pflege, des Naturschutzes, des Naturhaushaltes sowie des
Klimas zu berücksichtigen sind.

Die Untersuchung empfiehlt die Art der landschaftspfle-
gerischen Maßnahmen, die bei Eingriff in Natur und Land-
schaft durch die zukünftige Nutzung durchzuführen sind.
Dies sind in erster Linie Maßnahmen des Naturschutzes
und der Landschaftspflege, die Beeinträchtigungen ver-
meiden oder mindern, oder die ggf. zum Ausgleich bzw.
Ersatz nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen durchge-
führt werden sollen:

a) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Schonender Umgang mit dem Boden während der Bau-
maßnahmen
- Erhaltung von wertvollen Gehölzbeständen
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbe-
dingt notwendige Maß
- Natürliche Versickerung von Niederschlagswasser bei
der Gestaltung und Nutzung der Grünflächen
- Befestigung der Fußwege etc. in wasserdurchlässiger
Bauweise
- Verwendung einheimischer Gehölze (der potentiellen
bzw. realen natürlichen Vegetation)
- Reduzierung potentieller Emissionen durch Anwen-
dung umweltschonender Technologien
- Minimierung des Versiegelungsanteils durch bauliche
Anlagen, Garagen, Stellplätze, Neben- und Er-
schließungsanlagen

- Anstrebung eines möglichst hohen privaten und öffentlichen Grünflächenanteils
- Anpassung der Bauweise an die geländemorphologische Situation des Hanges (keine unnötigen Bodenbeeinträchtigungen durch Geländeauf- bzw. -abtrag)
- Einfriedigung der Grundstücke ausschließlich durch Holzzäune mit senkrechter Lattung, geschnittene Hecken, freiwachsende Hecken

b) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen und Maßnahmen getroffen:

- Anlage von Feldgehölzen südlich der Akademie sowie nordwestlich und südlich des Krankenhauses 1.430 qm
 - Umgestaltung des Scherrasens im Nordosten der Akademie in eine zweischürige Wildblumenwiese 1.630 qm
 - Anlage von freiwachsenden Hecken zur Vernetzung neuer und bestehender Gehölzstrukturen im gesamten Bau- gebiet 4.600 qm
 - Im Bereich des Parkplatzes der Akademie sind 3 Acer platanoides/ Spitzahorn, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen (x 70 qm) 210 qm
 - Je Grundstück sind wahlweise mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung oder 2 Bäume 2. Ordnung als Hoch- stamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm oder ein hochstämmiges Obstgehölz zu pflanzen und zu erhalten 3.990 qm
 - Entlang der Erschließungsstraßen und -wege sind insgesamt 71 Acer platanoides/Spitzahorn, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen 4.970 qm
-
- Gesamtfläche der Kompensations-
maßnahmen: 15.830 qm

Die aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes zu fordernde Kompensationsfläche ergibt sich aus der Summe der berechneten und bewerteten Biotope/ Einzelflächen

15.382 qm

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalwerten bzw. denkmalgeschützten baulichen oder sonstigen Anlagen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Sind nicht vorgesehen.

9. Auswirkungen der Planung

Durch das geplante Vorhaben wird eine Nutzungsänderung hervorgerufen.

Im wesentlichen werden davon landwirtschaftliche Nutzflächen berührt.

Die in der landschaftsökologischen Begleituntersuchung festgestellten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Durch restriktive Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen wird gewährleistet, daß nur eine kleinteilige, der umgebenden Siedlungsstruktur angepaßte Bebauung entstehen kann.

Das Angebot von neuen Wohneinheiten im Plangebiet führt zu einer geringfügigen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs auf den angrenzenden Straßen "Essener Straße" und "Lange Straße". Die zusätzlichen Verkehrsmengen führen jedoch zu keinen Belastungen, die vorbeugenden Immissionsschutz erforderlich macht.

Durch Anbindung des Planbereiches sowohl an die Essener Straße, als auch an die Lange Straße, wird die zusätzliche Verkehrsbelastung gleichmäßig auf beide Straßen verteilt.

10. Gestaltungssatzung

Um ein gutes Einfügen der Neubebauung in der Eigenart der näheren Umgebung zu erreichen, werden Satteldächer mit einer vorgeschriebenen Dachneigung von 35 - 38° bzw. 38 - 45° festgesetzt.

11. Kosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden folgende Kosten veranschlagt:

Erschließungskosten

Straßenbau	ca.	840.000,--	DM
Kanalisation	ca.	390.000,--	DM
Kinderspielplatz	ca.	150.000,--	DM
Grunderwerb	ca.	180.000,--	DM

Landschaftspflegerische Maßnahmen

ca. 90.000,-- DM

Summe ca. 1.650.000,-- DM

=====

=====