

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104 „Blankenstein-Süd/Teilbereich II“

- Begründung -

INHALT

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
 - 4.1. Städtebauliches Konzept
 - 4.2. Art der baulichen Nutzung
 - 4.3. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.5. Äußere Gestaltung
 - 4.6. Verkehrliche Erschließung
 - 4.7. Grünflächen
5. Ver- und Entsorgung
 - 5.1. Versorgung
 - 5.2. Abwasserentsorgung
 - 5.3. Niederschlagswasserbehandlung
6. Boden und Bodenbelastungen
 - 6.1. Bergbausituation und Tragfähigkeit des Baugrundes
 - 6.2. Bodenbelastungen
7. Immissionsschutz
8. Schutz von Natur und Landschaft
 - 8.1. Umwandlung einer Waldfläche im Plangebiet
 - 8.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
9. Erhaltenswerte Bausubstanz
10. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 104 „Blankenstein-Süd/Teilbereich II“ gehört zum Stadtteil Blankenstein der Stadt Hattingen. Es liegt südlich der Blankensteiner Straße (L 924), zwischen den Straßen Im Vogelsang, Sprockhöveler Straße und dem Seiler Weg. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht identisch. Gem. § 12 Abs. 4 BauGB werden über das vom Vorhabenträger zu verwirklichende Vorhaben hinaus einzelne Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes in die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Aus Anlaß des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden diese Flächen im Umfeld des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 BauGB aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan einer verbindlichen Überplanung unterzogen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Firmengelände der ehemaligen Seilerei Puth und wird wie folgt begrenzt:

Gemarkung Blankenstein, Flur 10,
Flurstücke: 13, 16, 26, 27, 28, 29, 32, 74, 75, 76, 80, 85 tlw., 86, 87, 112, 117, 119, 120, 121, 160 tlw., 161, 162, 163, 164, 165, 166 tlw., 182

Gemarkung Blankenstein, Flur 5,
Flurstücke: 192, 193

Gemarkung Blankenstein, Flur 9,
Flurstück: 198 tlw.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt das Firmengelände der ehemaligen Seilerei Puth mit Ausnahme der Flurstücke 119, 120, 121, 182, Flur 9, Gemarkung Blankenstein.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Im Ortsteil Blankenstein liegt südlich der neu ausgebauten Landesstraße L 924 das ca. 3 ha große Gelände der 1980 aufgegebenen Seilwerke Puth. Entsprechend einem im Jahre 1984 gefassten Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Hattingen sollte dieses Gelände einer gemischten Nutzung (Wohnen/Gewerbe) dienen. Im Hinblick auf den historischen Ortskern Blankenstein, die angrenzende Wohnbebauung und das in der Nähe gelegene Krankenhaus wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 05.11.1998 beschlossen, die Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Flächennutzungsplan wurde dementsprechend im abgeschlossenen 42. Änderungsverfahren von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche umgewandelt.

Zur Vorbereitung einer Bebauung wurde in Zusammenarbeit von HWG und Stadt Hattingen ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis ist Grundlage für den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan.

In der Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2000 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 104 „Blankenstein-Süd/Teilbereich II“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, gemäß § 12 Abs. 2 BauGB das Satzungsverfahren durchzuführen.

Bis auf einzelne Gebäude entlang der Blankensteiner Straße ist das Gelände mittlerweile vollständig freigeräumt und atlastensaniert.

Bei den verbleibenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen handelt es sich einerseits um eine erhaltenswerte Fassade entlang der Blankensteiner Straße, die in die neuen Baukörper integriert wird und um die ehemalige Schreinerei „Brüggerhoff“, die der städtebaulichen Konzeption entsprechend umgenutzt werden soll. Darüber hinaus bleiben zwei weitere Gebäude erhalten, die nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind, aber aus Gründen der städtebaulichen Neuordnung mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und überplant werden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Hattinger Wohnstättengenossenschaft eG (HWG) beabsichtigt, gemäß den Zielsetzungen der Landesregierung NRW Wohngebiete auf Altstandorten zu realisieren und ersteigerte 1998 das Gelände. Gemeinsam mit der Stadt Hattingen wurde ein Architektenwettbewerb in Form eines Workshops durchgeführt, um ein städtebauliches Konzept für die Neubebauung zu finden. Das Ergebnis stellt nach Weiterentwicklung die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan dar. Danach sind Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauungen, ergänzt durch ein Geschäftszentrum mit Supermarkt geplant. Diese Einzelhandelsnutzung soll der Versorgung des Ortsteils Blankenstein dienen, der zur Zeit nicht über einen entsprechenden

Nahversorger verfügt.

Das bereits frühzeitig von der HWG und der Stadt Hattingen gemeinsam definierte Ziel ist, neben der vollständigen Sanierung der vorhandenen betriebsbedingten Verunreinigungen, die Entwicklung eines Wohngebietes von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität.

4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

4.1. Städtebauliche Konzeption

Das Gelände der ehemaligen Seilwerke Puth war entsprechend seiner gewerblichen Nutzung fast vollständig mit Fabrikationshallen überbaut und dementsprechend hoch verdichtet und versiegelt. Das Planungskonzept sieht vor, das gesamte Gelände einer Wohn- und Geschäftsnutzung zuzuführen. Dadurch soll eine stadteilverträgliche Nachnutzung dieser gewerblichen Brachfläche herbeigeführt und die bisherige Situation einer Gemengelage (Wohnen/Gewerbe) beseitigt werden.

Die vorgesehene Nutzungsstruktur gliedert sich im wesentlichen in einen Abschnitt mit Wohn- und Geschäftsnutzung entlang der Blankensteiner Strasse sowie einer reinen Wohnnutzung im mittleren und südlichen Plangebiet. Dabei sind sowohl freistehende Eigenheime, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und eine Geschoßwohnungsnutzung vorgesehen.

Im Gegensatz zum geschlossenen Gebäudekomplex der Wohn- und Geschäftsnutzung mit klaren Raumkanten zur Blankensteiner Strasse wurde die Einfamilienhausbebauung dem terrassierten Geländeverlauf folgend in einer offenen Baukonzeption streng gegliedert.

Die Geschäftsnutzung sieht einen Supermarkt zur Versorgung des Ortsteils Blankenstein im Untergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses sowie kleinflächigen Einzelhandel im Gebäude hinter der erhaltenswerten Bruchsteinfassade vor.

Im Bereich der Eigenheime sind gartenseitige Terrassen und Balkone vorgesehen. Die Dachgestaltung differiert durch die unterschiedlichen Dachformen innerhalb des Baugebietes (Satteldächer, Zeltdächer, Flachdächer).

Eine Besonderheit stellt die entlang der Umgehungsstraße enthaltene, schützenswerte Fassade einer ehemaligen Produktionshalle dar. Sie wird in den dahinter entstehenden neuen Baukörper integriert.

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze und Garagen tlw. als unterirdische Anlagen ausgewiesen worden, um die Versiegelung der Freiflächen zu reduzieren.

Als fußläufiges Erschließungselement ist der quer durch das Gebiet verlaufende Skulpturenpark ein besonderes Merkmal der Planung. Diese Freiraumachse gliedert das Plangebiet und korrespondiert mit dem historischen Ortskern, in dem eine visuelle Verbindungsachse zwischen dem neuen Siedlungsgebiet und dem historischen Ortskern hergestellt wird. In diese Flächen wird das Ruhsandstein-Gebäude der ehemaligen Schreinerei, das einer neuen Nutzung zugeführt wird, integriert. Vorgeesehen sind Freiflächen, Wasserflächen und Skulpturen in Form von restaurierten Maschinen aus dem früheren Seilereibetrieb, die durch Treppenanlagen und Rampen verbunden werden.

Vor dem Seilerweg findet diese Freiraumachse durch den öffentlichen Spielplatz ihren räumlichen Abschluss.

Durch die Umnutzung von einer ehemals gewerblichen Nutzung in eine Wohnbebauung wird die Wohnumfeldsituation durch eine verringerte Immissionsbelastung verbessert.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Art der baulichen Nutzung beschränkt sich auf allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO, wobei für einen Teilbereich eine Gliederung des WA als „WA 1“ gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO vorgenommen wurde und eine Teilfläche als „WA 2“ festgesetzt wurde.

In den als WA festgesetzten Baugebieten sind alle Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig.

In dem als „WA 2“ festgesetzten Baugebiet sind alle Nutzungen gem. § 4 BauNVO zulässig, die Festsetzung „WA 2“ erfolgte hier, um eine eindeutige Zuordnung der Gemeinschaftstiefgarage zu gewährleisten und einen Teilbereich gem. § 9 Abs. 3 BauGB per textlicher Festsetzung als Garagengeschoss festzusetzen.

In dem als „WA 1“ festgesetzten Baugebiet ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die allgemein zulässige Nutzung Wohngebäude nicht zulässig. Dies ist als textliche Festsetzung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Festsetzung erfolgt, um für den gesamten Ortsteil Blankenstein in diesem Bereich eine Ortsteilentwicklung hin zu einer Nahversorgung einzuleiten, die z.Zt. nicht gegeben ist. Für den Ortsteil Blankenstein ist derzeit nur eine unzureichende Nahversorgung zu attestieren, die auch gutachterlich durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Hattingen bestätigt wird. Die historische Bausubstanz im bestehenden Ortskern Blankenstein lassen die Etablierung eines Nahversorgers auf Grund heutiger Markterfordernisse, wie Mindestflächengröße und

PKW-Erreichbarkeit, in diesem Bereich unrealistisch erscheinen. Aus diesem Grund werden auf der Fläche des ehemaligen Puth-Geländes über die Festsetzungen des „WA 1“ Voraussetzungen geschaffen, eine Ortsteilversorgung in unmittelbarem Anschluß an den historischen Ortskern zu etablieren, die für alle Ortsteilbewohner eine gute Erreichbarkeit sichert. Trotz des Ausschlusses der allgemein zulässigen Nutzung „Wohngebäude“ in einem kleinen Teilbereich des Plangebietes bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes, auch in Zusammenhang mit dem festgesetzten WA-Gebiet im übrigen Plangebiet, gewahrt.

Außerdem sind in dem als „WA 1“ festgesetzten Baugebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig. Dies ist insbesondere in der geringen Flächenverfügbarkeit und den bereits jetzt vorhandenen vielschichtigen Verkehrsbeziehungen begründet.

In dem „WA 1“ – Gebiet sind im Gegensatz zu den betroffenen Bereichen in den WA-Gebieten keine Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen worden, da die gem. § 4 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Wohngebäude“ nicht zulässig ist. Dementsprechend sind keine entsprechenden Anforderungen an eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes in den Gebäuden zu stellen.

Südlich des WA 1-Gebietes wurde für das als „WA 2“ gekennzeichnete Baugebiet eine textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 12 (5) BauNVO getroffen. Eine Teilfläche der Geschossebene 0 kann danach nur als Garagenschoss genutzt werden. Dem Planungsziel der Vermeidung von großen versiegelten Parkplätzen in der Nachbarschaft des historischen Ortskernes und der damit verbundenen Stadtbildpflege soll damit Rechnung getragen werden.

Durch die Art der baulichen Nutzung können im Ortsteil ca. 107 neue Wohneinheiten entstehen. Hierdurch kann eine Deckung des Wohnbedarfs sowie eine Stärkung der Bevölkerungsentwicklung erreicht werden. Die Infrastruktureinrichtungen des Ortsteils, wie Grundschule und Kindergarten, werden damit ebenfalls unterstützt und in ihrem Bestand gesichert.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der max. Firsthöhen in Meter über N.N. festgesetzt.

Gemäß der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden in Verbindung mit § 17 BauNVO die Obergrenzen der GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Für das im WA 2 festgesetzte Garagengeschoss wird über eine textliche Festsetzung eine Vergünstigung gem. § 21 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO eingeräumt. Wie zuvor bereits ausgeführt, soll damit eine Inanspruchnahme von Freiflächen für Stellplätze vermieden werden. Als Vergünstigung wird für das Vorhaben eingeräumt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche das Garagengeschoss unberücksichtigt bleibt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche kann außerdem zugelassen werden.

Während im nördlichen WA 2-Gebiet auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet wird, ist im mittleren Plangebiet eine II – geschossige Bauweise und im südlichen Plangebiet eine III – geschossige Bauweise festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf Grund der starken Hangneigung des Geländes durch die Festsetzung einer Firsthöhe innerhalb der überbaubaren Flächen begrenzt.

Durch diese Festsetzungen wird eine aufgelockerte Bebauung, die gestaffelt der Höhenentwicklung des Geländes folgt, gewährleistet.

4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet. Die gestalterischen Zielsetzungen der städtebaulichen Konzeption werden über die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und im Bereich des Supermarktes und des Garagengeschosses durch die Festsetzung einer maximalen Bebauungstiefe ausreichend konkretisiert werden. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption der Errichtung von Doppelhaushälften mit entsprechenden Gartenanteilen im südlichen Bereich des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und weisen i.d.R. eine Tiefe zwischen 12 m bis 14 m auf.

Gem. § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO wird für die Supermarktebene (Ebene 0) eine Bebauungstiefe festgesetzt, die unterhalb der Erdoberfläche über die Baugrenzen hinausgeht. Auf Grund der Hangneigung des Geländes wird sich der Supermarkt über das Baufeld hinaus unterhalb der Geländeoberfläche der privaten Verkehrsfläche und des südlich angrenzenden Baufeldes erstrecken. Gem. der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die Bebauungstiefe von der Baugrenze entlang der historischen Bruchsteinfassade ab ermittelt. Die Bebauungstiefe wird auf max. 60 m festgesetzt.

In dem Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch soll für die Zukunft eine Entwicklung in diesem Bereich angestrebt werden, die der städtebaulichen Konzeption des überwiegenden Teiles des Plangebietes entspricht.

Durch die offene Bauweise und die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass nur noch ein Teilbereich

des sanierten Geländes versiegelt werden kann. Dies führt zu einer erheblichen Reduzierung der versiegelten Fläche im Plangebiet im Vergleich zum ehemaligen Versiegelungsgrad der Seilwerke Puth und somit zu einer Verbesserung der Bodensituation.

Die Wohnbebauung ist in Form von freistehenden Eigenheimen, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten geplant. Folgende Ausnutzung ist vorgesehen:

Freistehende Eigenheime:	1
Doppelhaushälften:	46
Reihenhäuser:	3
Geschosswohnungen:	ca. <u>57</u>
Wohneinheiten gesamt	ca. 107

4.5. Äußere Gestaltung

Für die freistehenden Eigenheime, Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40-45 ° oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 35-45 ° festgesetzt. Bei den Geschosswohnungsbauten sind teilweise Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15-35 ° und Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bzw. 16 ° festgesetzt. Damit soll eine Anpassung an die Dachlandschaft des historischen Ortskernes gesichert werden, in dem überwiegend Satteldächer das Stadtbild prägen. Gleichzeitig sollen bei den quadratischen III-geschossigen Haustypen Zeltdächer die Dachlandschaft gestalterisch bereichern und die Höhenentwicklung begrenzen. Die Geschäftsgebäude sollen ein Flachdach erhalten.

Insgesamt trägt die Umwandlung dieser Fläche von einer brachliegenden gewerblichen Fläche hin zu einer hochwertigen Wohn- und Geschäftsnutzung zu einer Stadtbildverbesserung bei.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird im Norden von der Blankensteiner Straße (L 924), im Osten von der Sprockhöveler Straße, im Süden von dem im Plangebiet liegenden Seilerweg und im Westen von der Straße Im Vogelsang begrenzt und ist somit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes erfolgt von der Straße Im Vogelsang und von der Sprockhöveler Straße aus; eine Nutzung des neu entstehenden Wohngebietes für den Durchgangsverkehr bzw. als Abkürzung zwischen den beiden Straßen wird ausgeschlossen. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV (Buslinien CE 31, SB 38) ist durch die Haltestelle „Katholisches Krankenhaus“ bzw. „Wittener Straße“ an der L 924 gegeben.

Im Nordwesten bindet die Erschließungsstraße an die vorhandene Straße Im Vogelsang an. Die nach dem Separationsprinzip vorgesehene öffentliche Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,50 m und beidseitigem Gehweg führt den Verkehr direkt zu der Geschäftsnutzung mit Parkplatz und Tiefgarage. Die Anlieferung des Supermarktes erfolgt im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage von der Straße Im Vogelsang.

Die innere westliche Erschließung erfolgt durch eine private Ringstraße, die als verkehrsberuhigte Mischfläche konzipiert ist und an die vorgenannte Erschließungsstraße anbindet. Die Mischflächen werden durch Gehwegüberfahrten von der Erschließungsstraße getrennt. Von der mittleren Ringstraße führen zwei 3,50 m breite Wohnwege zum Skulpturenpark.

Der östliche Teil des Plangebietes und der Seilerweg werden durch die bereits vorhandene Anbindung an die Sprockhöveler Straße angeschlossen. Die Einmündung wurde aufgeweitet, damit die Sicht- und Fahrbeziehungen verbessert werden. Zudem ist die vorhandene Natursteinmauer südlich der Sprockhöveler Straße abgebrochen und zurückversetzt worden, um einen Rad- und Gehweg mit einer Breite von 2,50 m entlang der Sprockhöveler Straße zu errichten.

Der Seilerweg wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und zu einer verkehrsberuhigten Mischfläche mit einem Wendehammer am westlichen Ende umgebaut. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden 14 öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Der Nachweis der privaten Stellplätze erfolgt auf den Baugrundstücken und in einer privaten Tiefgarage unterhalb der Verkehrsoberfläche. Die Zuordnung der Gemeinschaftsanlage / Tiefgarage zu den jeweiligen Wohngebäuden erfolgt per Festsetzung im Plan.

Im nordöstlichen Planbereich an der Sprockhöveler Straße bindet als weiteres eine private Wohnstraße, die als verkehrsberuhigte Mischfläche konzipiert ist, an den Seilerweg an.

Die privaten Verkehrsflächen werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit jeweils im Plan näher definierten Begünstigten versehen.

Das gesamte Wohngebiet erreicht einen Stellplatzschlüssel von über 1,5 pro Wohneinheit. Sowohl im öffentlichen Bereich, wie auch auf privatem Gelände werden ausreichend Besucherparkplätze vorgesehen.

Eine Besonderheit ist durch die entstehende Stellplatzanlage entlang der L924 gegeben: die 18 ebenerdigen Stellplätze an der Einfahrt von der Straße „Im Vogelsang“ stehen als öffentliche Parkplätze für Blankenstein zur Verfügung. Die 88 ebenerdigen Stellplätze am geplanten Supermarkt werden zu den Geschäftszeiten für die Kunden des Supermarktes und der sonstigen Geschäfte reserviert. Außerhalb der Geschäftszeiten stehen diese Stellplätze ebenfalls der öffentlichen Nutzung für Blankenstein

zur Verfügung. Eine entsprechende Nutzungsregelung soll öffentlich-rechtlich gesichert werden. Eine Tiefgarage mit ca. 40 Stellplätzen – abhängig von der Anzahl der entstehenden WE – sichert die Stellplätze für den Geschößwohnungsbau über dem Supermarkt. Eine entsprechende Zuordnung wurde im Plan vorgenommen.

Die Festsetzungen der Tiefgaragen erfolgen unter dem Aspekt der Stadtbildpflege und der Siedlungsentwicklung unmittelbar angrenzend zum historischen Ortskern. Eine Vermittlung der beiden Ansprüche „verdichtete Bebauung“ und „Freiraumqualität“ soll hier erreicht werden. Gleichzeitig wird durch die unterirdische Anordnung von Stellplätzen eine Versiegelung weiterer Flächen vermieden. Damit werden positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt als auch auf das Kleinklima erzielt.

Die Stellplatzverteilung sieht wie folgt aus:

Garagen		47
Stellplätze (in Garagenzufahrten)		32
private Stellplätze		24
Carports		7
Tiefgarage Seilerweg		30
Tiefgarage an der L 924		ca. 40
private Plätze gesamt	ca.	180
Besucherstellplätze öffentlich an L 924		18
Besucherstellplätze im Wohngebiet		14
Stellplätze und Garagengeschoss für den Einzelhandel		88

Daraus ergibt sich eine Gesamtstellplatzzahl von ca. 300 Stellplätzen.

Während die Verkehrsbelastungen während der gewerblichen und industriellen Nutzung insbesondere durch Schwerlastverkehr als Lieferverkehr und durch den Individualverkehr der Berufstätigen geprägt waren, wird in Zukunft insbesondere mit Quell- und Zielverkehren durch die neu entstehenden Wohneinheiten und durch den Kundenverkehr zum Ortsteilversorger zu rechnen sein. Die Anbindung des Plangebietes an die überörtlichen Verkehrsbänder Blankensteiner Straße und Sprockhöveler Straße werden als ausreichend dimensioniert für die zu erwartenden Verkehrsmengen angesehen.

Die zu erwartenden Verkehrsmengen auf dem Seilerweg als reiner Ziel- und Quellverkehr der Anwohner werden in ihren Auswirkungen als so gering beurteilt, dass keine Beeinträchtigungen für die bereits vorhandene Bebauung zu erwarten ist.

4.7 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Südlich des Skulpturenparkes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ der „Kategorie B“ mit über 400 qm errichtet. Der Bereich ist für das gesamte Baugebiet zentral gelegen und bietet durch den direkten Anschluss an die durch das Gelände führende Freiraumachse und den Erschließungsanlagen eine gute Erreichbarkeit. Ein weiterer öffentlicher Spielplatz mit einer Größenordnung von ca. 250 qm der Kategorie A entsteht im östlichen Plangebiet im Bereich zwischen Seilerweg und neuer Erschließungsstraße, die vom Seilerweg abzweigt.

Damit ist eine Bedarfsdeckung für die zu erwartenden zusätzlichen Einwohner bzw. Kinder gegeben.

Private Grünflächen

Darüber hinaus befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes private Grünflächen, die der Gestaltung des Wohnquartiers dienen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1. Versorgung

Für die Versorgung der Baugebiete mit Anlagen der Telekommunikation, Energie, Gas und Wasser wird davon ausgegangen, dass die im Umfeld vorhandenen Leitungsnetze bestehen bleiben oder bei Bedarf ausgebaut und in die baulichen Ergänzungsbereiche hinein verlängert werden können. Gegenteilige Aussagen von Versorgungsträgern sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht vorgebracht worden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsflächen sind im Umfang so bemessen, dass die erforderlichen Leitungstrassen innerhalb dieser Flächen untergebracht werden können.

5.2. Abwasserentsorgung

Die Entwässerungskonzeption sieht für das neue Baugebiet eine Entwässerung im Mischsystem vor. Der nordwestliche Bereich wird über einen Mischwasserkanal DN 300 an den vorhandenen Regenwasserkanal DN 300 in der Straße Im Vogelsang angeschlossen. Der vorhandene Kanal mündet in einen Sammler DN 600 in der

Blankensteiner Straße. Die östliche Bebauung des Plangebietes sowie der Seilerweg werden an einen neu zu bauenden Kanal DN 300 angeschlossen. Der Kanal mündet dann in einen vorhandenen Kanal DN 300 in der Sprockhöveler Straße. Der im Seilerweg zu verlegende Abwasserkanal wird so dimensioniert, dass sowohl das anfallende Abwasser der neu hinzukommenden Bebauung am Seilerweg als auch das Abwasser der bereits vorhandenen Bebauung am Seilerweg entsorgt werden kann.

5.3. Niederschlagswasserbehandlung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die anstehenden Bodenschichten setzt einen durchlässigen Untergrund und einen ausreichenden Abstand von der Grundwasseroberfläche voraus.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist laut bodengutachterlicher Stellungnahme aufgrund der Bodenverhältnisse und Grundwasserstände nicht möglich. Daher wird das gesamte Schmutz- und Niederschlagswasser des Plangebietes im Mischsystem über die vorhandenen Kanäle in der Blankensteiner Straße und der Sprockhöveler Straße der Kläranlage Hattingen zugeleitet. Der als Mischwasserkanalisation ausgelegte Kanal in der Blankensteiner Straße ist hierfür ausreichend dimensioniert.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut der südlich des Plangebietes verlaufenden Hesselbecke ist nicht zu vertreten. Die Lage der Hesselbecke als ortsnahes Gewässer wird als problematisch beurteilt, da zur Entwässerung des Niederschlagswassers der sehr steile Hang unterhalb des Plangebietes überwunden werden muß. Eine Sammlung des Niederschlagswassers würde bedeuten, dass die südlich der Wasserscheide anfallenden Wassermengen im Trennsystem über den angrenzenden Hang der Hesselbecke zugeführt werden müssten. Hierfür wären, gemäß einer Entwässerungsplanung, offene Entwässerungsrinnen sowie ein Sickerdamm als Regenrückhaltung bzw. alternativ ein Rückhaltebecken mit Entwässerungsrinne durch den natürlichen Hang bis zur Hesselbecke zu errichten. Diese entwässerungstechnischen Einrichtungen bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Pflege, so dass zusätzlich Wirtschaftswege in diesem Steilhang angelegt werden müssten. Die betroffenen Flächen sind teilweise als Landschaftsschutz bzw. im Bereich des Bachlaufes sogar als Naturschutz im Landschaftsplan festgesetzt. Ein derartiger Eingriff sollte deshalb vermieden werden.

Insgesamt wäre damit ein unverhältnismäßiger technischer und wirtschaftlicher Aufwand verbunden, da eine genehmigte und ausreichend dimensionierte Kanalisation für das vormals vollständig bebaute und versiegelte Grundstück besteht.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Neuplanung eine Entsiegelung bisher befestigter Flächen und damit eine Verringerung der Niederschlagswassermengen zur bisherigen Situation mit sich bringt. Durch die höheren Freiflächenanteile kann vermehrt Niederschlagswasser von der belebten Bodenzone aufgenommen werden.

6. Boden und Bodenbelastungen

6.1. Bergbausituation und Tragfähigkeit des Baugrundes

Das Untersuchungsgebiet des Geländes liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld Stollberg I sowie über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern Regenbogen, Ver. Holthausen und Burg.

Hinweise auf mögliche Einwirkungen des Bergbaus auf die Tagesoberfläche ergeben sich aus den Ergebnissen der im Rahmen der Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung abgeteufte Kernbohrung für den nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes und einer bergmännischen gutachterlichen Stellungnahme zum Blankensteiner Tunnelvorschlag für den südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes.

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, südlich der L 924, sind aufgrund der Ergebnisse der Kernbohrungen, unter Voraussetzung eines evtl. vorgenommenen tagesnahen Abbaus der festgestellten Flöze und daraus resultierend evtl. vorhandenen tagesnahen Hohlräume, mögliche bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht auszuschließen. Gleiches gilt für den gemäß einer bergmännisch gutachterlichen Stellungnahme ausgewiesenen Bereich im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes.

Demnach können bergbauliche Einwirkungen auf die Tagesoberfläche infolge evtl. vorhandener Hohlräume im Untergrund nicht ausgeschlossen werden. Um die genannten möglichen bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche weitgehend ausschließen zu können, werden Erkundungsbohrungen und bei Antreffen von Hohlräumen Bergschadensicherungsmaßnahmen durchgeführt. Auf Grundlage der Bohrergebnisse und unter Berücksichtigung der vorhandenen geologischen Situation wird unmittelbar nach Abschluss der Bohrungen das evtl. Erforderniss weiterer Untersuchungen festgelegt. Bei Ausschachtungsarbeiten wird auf das Auftreten von Flözen sowie von Hohlräumen geachtet.

Allgemein kann die Tragfähigkeit der Böden auf dem Gelände im Hinblick auf die vorgesehene Bebauung als ausreichend angesehen werden, da die meisten Baukörper im Fels gegründet sein werden. Die Tragfähigkeit des Baugrundes wird im Bereich geplanter Baukörper im weiteren Planfortschritt fortlaufend untersucht.

6.2. Bodenbelastungen

Zur Altlastensituation im Plangebiet liegen mehrere Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der ehemaligen Seilfabrik Puth vor.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden erhebliche Belastungen des Bodens und der aufstehenden Bauten festgestellt.

Aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung zur Wohnbebauung wurden im Rahmen der Sanierungsuntersuchung die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen mit Orientierungswerten von Eickmann und Kloke (multifunktionale Nutzung für Haus- und Kleingärten) verglichen und Sanierungsvorschläge für die untersuchten Belastungsbereiche entsprechend ausgerichtet. Da zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Sanierungsuntersuchung noch keine Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vorlagen, wurde die Bewertung der Untersuchungsergebnisse im Wesentlichen auf den o.g. Orientierungswerten von Eickmann und Kloke aufgebaut. Nach Vorlage der Prüfwerte gemäß BBodSchV vom 12.07.1999 zeigt sich durchweg, dass die angesetzten Werte für Haus- und Kleingärten von Eickmann und Kloke den Prüfwerten der BBodSchV für Wohngebiete entsprechen bzw. diese unterschreiten.

Somit wurde im Hinblick auf die Folgenutzung Wohnbebauung gemäß Abstimmung mit dem Ennepe-Ruhr-Kreis und der HWG mit Anwendung der Bodenwerte von Eickmann und Kloke für Haus- und Kleingärten ein ausreichender Maßstab auch im Sinne des BBodSchG angewandt.

Im Rahmen der Abbruch- und Erdarbeiten wurden weitere Bodenuntersuchungen durchgeführt, um eine altlastenfreie Umnutzung des Geländes durch Sanierung sicherzustellen.

Durch den qualifizierten Rückbau der Gebäude und die flächenhafte Aufnahme der Auffüllungen und deren Verwertung/Beseitigung unter gutachterlicher Begleitung wird sichergestellt, dass nach Durchführung der Maßnahme eine im Hinblick auf die geplante Nutzung des Geländes zur Wohnbebauung restriktionsfreie Fläche entsteht, die das Sanierungsziel der Herbeiführung einer Fläche zur Wohnbebauung in altlastenfreier Qualität gewährleistet.

7. Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der „Blankensteiner Straße“ (L 924), der „Sprockhöveler Straße“ (K 5) und der Straße „Im Vogelsang“. Der erforderliche vorbeugende Immissionsschutz wurde in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. Danach sind an verschiedenen Gebäuden bzw. Gebäudeseiten passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 / 45 db(A) tags/nachts werden teilweise überschritten. Durch die Anordnung von Gebäuden und entsprechender Grundrissplanung können Lärmeinwirkungen gemildert werden. Die Gebäude bzw. Gebäudeseiten, an denen der schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet WA von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten wird, wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Dementsprechend ist durch Maßnahmen nach DIN 4109 und VDI-Richtlinie 2719 eine ausreichende Schalldämmung nachzuweisen. Eine entsprechende planerische und textliche Festsetzung wurde im Bebauungsplan vorgenommen.

Auf Grund der Lage der L 924 und der topographischen Verhältnisse sind aktive Schutzmaßnahmen nicht möglich.

8. Schutz von Natur und Landschaft

8.1. Umwandlung einer Waldfläche im Plangebiet

Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Durch die vorgesehene Bebauung südwestlich des Seilerweges wird diese Waldfläche teilweise in Anspruch genommen. Die Abtrennung eines Teiles dieses Flurstückes bedeutet eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, die nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig ist. Bei der Überplanung der Waldfläche ist wegen der besonderen Wohlfahrtsfunktion des Waldes im Ballungsgebiet eine ausreichende Ersatzaufforstung mit standortgerechten, heimischen Laubbaumarten in fünffacher Größe der Umwandlungsfläche an einer geeigneten Stelle anzulegen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorgenannte Waldumwandlung durchzuführen. Im Durchführungsvertrag wird verbindlich geregelt, dass auf einer geeigneten Fläche im Stadtgebiet ein Waldsaum von 1.000 qm mit jeweils einer Pflanze auf 3 qm zu pflanzen und diese Fläche zu pflegen ist.

8.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, welcher die vorhandene Situation von Natur und Landschaft erfasst und bewertet. Darüber hinaus sind in dem Fachbeitrag die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft prognostiziert. Die Untersuchungsinhalte ergeben sich aus den Anforderungen des § 1 a BauGB, wonach in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege, des Naturschutzes, des Naturhaushaltes sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. Die Ergebnisse des landschaftspflegerischen Fachbeitrages lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die geplante Wohnbebauung bedingt eine Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Der vorliegende landschaftspflegerische Fachbeitrag dokumentiert den ehemaligen Biotopbestand und ermittelt die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die biotische und abiotische Schutzgüter.

Die Konversion eines Werksgeländes, das nahezu vollständig bebaut und versiegelt war, in eine Wohnsiedlung mit Gartenanlagen, Grünzügen und begrünter Verkehrsflächen ist, zur Schonung natürlicher Ressourcen der Überbauung von bislang unbebauten Freiflächen im Außenbereich vorzuziehen.

Nach Abschluss der Altlastensanierung sind keine Gefährdungen für Boden und Grundwasser mehr zu erwarten, so dass die Umnutzung des Geländes eine Verbesserung des Naturhaushaltes für diese Schutzgüter darstellt.

Die Zunahme an Freiräumen, Gärten und Grünflächen stellt eine vollständige Kompensation der verlorengegangenen Biotopfunktion der ehemaligen Gehölz- und Grünbereiche dar, so dass der Eingriff als ausgeglichen zu bewerten ist.

Der Versiegelungsgrad der Gesamtfläche wird von 75 % auf etwa 55 % deutlich reduziert.

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen finden auf den öffentlichen und privaten Grünflächen, auf der Fläche des Skulpturenparkes und auf den Verkehrsinseln der inneren Erschließung statt.

Die privaten Gärten innerhalb des Wohngebietes können nach den Vorstellungen der Erwerber gestaltet werden.

Für die Begrünungsmaßnahmen werden folgende beispielhafte Arten der Bepflanzung sowie die entsprechenden Qualitäten angeführt:

Solitärbäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Gleditsia tricanthos	- Gleditschie
Quercus robur	- Stieleiche

Qualität: 4xv, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, 20-25 bzw. 25-30 cm Stammumfang

Sträucher:

Amelanchier laevis	- Felsenbirne
Berberis julianae	- Berberitze
Cornus alba	- Weißer Hartriegel
Cornus mas	- Kornellkirsche
Coryllus avellana	- Haselnuss

Qualität: 2xv., m. Ballen, 80-100 cm Höhe

Bodendecker:

Cotoneaster salicifolius	- Cotoneaster
Potentilla fruticosa	- Fünffingerstrauch
Hedera helix	- Efeu

Nach Durchführung der gesamten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass sich die vegetative und kleinklimatische Situation im Plangebiet erheblich verbessern wird.

9. Erhaltenswerte Bausubstanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich erhaltenswerte Bausubstanz. Es handelt sich dabei um eine schützenswerte Fassade der ältesten Halle der Seilwerke Puth und um ein Bruchsteingebäude der ehem. Schreinerei Brüggerhof. Ziel der Planung ist, die Fassade in den dahinter entstehenden neuen Baukörper zu integrieren. Diese schützenswerte Fassade im nördlichen Plangebiet erstreckt sich über einen Teilbereich entlang der Umgehungsstraße L 924.

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB sollen Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Hierfür ist jedoch deren Eintragung in die Denkmalliste erforderlich. Bisher ist noch keine Eintragung in die Denkmalliste erfolgt, weshalb keine nachrichtliche Übernahme im Plan möglich ist. Da die betroffene Bausubstanz im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, ist die Gemeinde nicht ausschließlich an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB gebunden. Somit wird die nachrichtliche Übernahme der Kennzeichnung dahingehend erweitert, dass die betreffende Bausubstanz mit einem „E“ für erhaltenswerte Fassade / Gebäude versehen wird.

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 oder/und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 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 Denkmalschutzgesetz NW).

10. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Hattingen nicht. Die Gesamterschließung wird vom Vorhabenträger erbracht.

Hattingen, den 12.10.2001

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Rohde