

S T A D T   H A T T I N G E N

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 119

"Hölter Busch"

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 119

"Hölter Busch"

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Hattingen, 15.10.1992

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage

gez. Hartmann

## 1. Anlaß zur Planaufstellung

Zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum in Hattingen soll auf einer Fläche südöstlich der Straße "Hölter Busch" Geschoßwohnungsbau errichtet werden. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Gewährleistung einer verträglichen Einbindung der Maßnahmen in die umgebende Landschaft ist für diesen Bereich der Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch aufgestellt worden.

## 2. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche und Fläche für die Fortwirtschaft dar. Entsprechend setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet und Flächen für Wald fest. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,2 ha und wird umgrenzt im Nordwesten durch die Straße "Hölter Busch", im Nordosten durch die Straße "Zum Ludwigstal", im Osten/Südosten durch landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Wald und im Südwesten durch die Lindstockstraße. Unter Beachtung der Eingliederung der Nutzung in die Natur und Landschaft entsprechend der Siedlungsrandlage setzt der Bebauungsplan in seinem südwestlichen Bereich eine aufgelockerte III-geschossige Wohnbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet fest.

Entlang der Straße "Zum Ludwigstal" bildet eine gewerbliche Baufläche mit III-geschossiger Bauweise den Abschluß der vorhandenen Nutzungen des Gewerbegebietes "Zum Ludwigstal".

## 4. Grün- und Forstflächen

Eine Fläche von rd. 550 m<sup>2</sup> für die Anlage eines Kinderspielfeldes fügt sich funktionsgerecht in die umgebende Wohnbebauung ein.

Die Erhaltung des im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes bestehenden Eichen-/Buchenwaldes mit seinem ca. 100 Jahre alten Bestand und seinem hohen ökologischen Wert ist durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt. So ist durch die vorgeschriebene dichte und lückenlose Anpflanzung einer rd. 10 m breiten Waldvorlandfläche der Wald selbst geschützt.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan im nordöstlichen Teilbereich eine neu anzulegende Fläche für Wald fest. In einer Breite von bis zu 90 m gewährleistet diese neben ihrer Funktion als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in die Natur und Landschaft eine ausreichende Abschirmung zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung.

In einer Lichtung ist in Abstimmung mit der Forstbehörde die Anlage eines naturnah ausgestalteten Weihers beabsichtigt.

## 5. Landschaftsökologische Untersuchung

Für das Bebauungsplangebiet ist eine landschaftsökologische Untersuchung erstellt worden. Diese hat die vorhandene Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Bebauungsplangebietes im Sinne einer Umweltverträglichkeitsstudie erfaßt und bewertet. Desweiteren hat sie die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft prognostiziert. Die Untersuchungsinhalte ergeben sich aus den Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, der Landschaftspflege, des Naturschutzes, des Naturhaushaltes sowie des Klimas zu berücksichtigen sind.

Die Untersuchung empfiehlt die Art der landschaftspflegerischen Maßnahmen, die bei Eingriff in Natur und Landschaft durch die zukünftige Nutzung durchzuführen sind. Dies sind in erster Linie Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beeinträchtigungen vermeiden oder mindern, oder die ggf. zum Ausgleich bzw. Ersatz nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen durchgeführt werden sollen:

- Die Erhaltung des vorhandenen Waldes
- Die Aufforstung eines neuen Waldes mit Eichen und Buchen
- Das Anlegen einer Waldvorlandfläche mit vorgeschriebener Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen in einer Breite von rd. 10 m
- Die Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher auf den Böschungskronen entlang der Straße "Hölter Busch"
- Das Eingrünen der Stellplatzflächen mit heimischen Sträuchern und das Anpflanzen eines großkronigen heimischen Baumes für je 6 Stellplätze

Weitere Maßnahmen, deren Erhaltung und Durchführung aufgrund der abschließenden Vorschriften des BauGB im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, werden im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Solche Maßnahmen sind:

- Durchgrünung des Baugebietes durch umfangreiche Pflanzungen
- Minimierung der Versiegelung durch Stellplätze, Neben- und Erschließungsanlagen, wie z.B. Ausbildung der Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien

Es sind alle Vorgaben aus der landschaftsökologischen Untersuchung erfüllt, um die Eingliederung der geplanten Nutzung in Natur und Landschaft zu gewährleisten und verträglich zu gestalten.

## 6. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt durch das vorhandene Verkehrsnetz über die Straßen Hölter Busch, Lindstockstraße, Zum Ludwigstal. Die innere Erschließung des WA-Gebietes erfolgt von der Lindstockstraße aus über eine private Verkehrsfläche. Ausreichend große Flächen für den ruhenden Verkehr werden über die v.g. private Verkehrsfläche erschlossen.

## 7. Wasser- und Abfallwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Hauptkläranlage Hattingen

Die Abwässer werden über vorhandene städt. Mischwasserkanäle dem RÜB 80 zugeführt. Von dort erfolgt die weitere Ableitung über den Verbindungssammler und den Abwasserstollen KSR I zur Hauptkläranlage Hattingen.

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

Im Bebauungsplan ist gewerbliche Nutzung vorgesehen. Inwieweit sich Gewerbe- oder sonstige Betriebe mit Ableitung von besonderen Schmutzwässern ansiedeln werden, ist noch nicht bekannt. Die schadlose Beseitigung solcher evtl. anfallenden Abwässer wird im Rahmen der Genehmigung solcher Einzelvorhaben nach den wasserrechtlichen Bestimmungen geregelt.

Schutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

**8. Natur- und Landschaftsschutz**

Natur- und landschaftsschutzrechtliche Festsetzungen sind im Plangebiet nicht zu beachten.

**9. 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.

**10. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**11. Dringender Wohnraumbedarf**

Der Bebauungsplan soll planungsrechtliche Grundlage zur dringend notwendigen Deckung eines Teils des Wohnraumbedarfs in Hattingen sein.

Der Wohnraumbedarf resultiert sowohl aus der allgemeinen als auch aus der aktuellen Nachfrage im Raume Holthausen.

**12. Erschließungskosten**

Erschließungskosten entstehen nicht.  
Das Plangebiet ist durch vorhandene Straßen erschlossen.  
Die innere Erschließung erfolgt durch private Anlagen.

=====