

# STADT HATTINGEN

## Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 131

„Am Altland“

Diese Begründung gehört zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 131

„Am Altland“

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Hattingen, 20.04.1999

Der Bürgermeister  
Im Auftrage

(Hartmann)  
Leiter des Planungsamtes

## 1. Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Hattingen beabsichtigt, mit dem Baugebiet „Am Altland“ die Voraussetzungen für die Bereitstellung von weiterem Bauland für benötigten neuen Wohnraum zu schaffen. Auf den künftigen Bauflächen sollen sowohl der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch Geschosswohnungsbau verwirklicht werden.

Dem Anliegen der Landesregierung, Wohnungsbau zu tragbaren Kosten bei gleichzeitig hoher Qualität zu verwirklichen, soll Rechnung getragen werden. So hat die Stadt Hattingen die Hattinger Wohnstättengenossenschaft (HWG) und die Gartenstadt Hüttenau als Bauträger für die Maßnahme „Am Altland“ gewinnen können, die hier ein Projekt für zukunftsweisende Wohnungsbauvorhaben konzipiert haben.

Die Zielrichtung für die Bebauung „Am Altland“ liegt darin, Modellcharakter zu zeigen und damit auf andere Projekte übertragbare Lösungen anzubieten. Hierbei sollen die Ergebnisse beweisen, dass die kosten- und flächensparende Errichtung zukunftsweisender Bauvorhaben nicht im Widerspruch zu städtebaulichen Qualitäten steht.

Der verantwortliche Umgang mit dem Verbrauch von Bauland bei energiesparender Bauweise ist ressourcensparend und damit ein wesentliches Merkmal für ökologisch orientierten Wohnungsbau. Weiterhin soll eine entsprechende Gestaltung der Erschließungsanlagen und des Wohnumfeldes besondere Bedeutung finden. Rahmenbedingungen für die Planung waren:

- Kostensparender Wohnungsbau
- Flächensparende, verkehrsberuhigte Konzeption
- Energiesparende Bauweise
  - Moderne Energietechniken
  - Niedrigenergiehausstandard
- Ökologisch orientierte Planung
- Kinderfreundliche Planung
- Zielgruppen:
  - kinderreiche Familien, Schwellenhaushalte
  - junge Familien, Alleinerziehende

## 2. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan weist für das Plangebiet Wohnsiedlungsbereich aus. Dementsprechend wurde auf Antrag der Stadt die landesplanerische Anpassungsbestätigung für die vorausgegangene Änderung des Flächennutzungsplanes erteilt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Zur Realisierung der Baumaßnahme haben die Erschließungsträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Dieser ist Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 131 „Am Altland“.

### 3. Lage und Erschließung

Das Baugebiet „Am Altland“ liegt im Ortsteil Holthausen, im Hauptentwicklungsschwerpunkt der Stadt Hattingen.

Wohnbebauung hat sich in diesem Ortsteil von den Einzelhöfen an der Dorfstraße und der früheren Zechensiedlung „Aurora“ ausgehend auf beiden Seiten der Holthausener Straße in den Baugebieten Hof Bille, Behrenbeck und Lindstockstraße entwickelt.

Das Planungsgebiet „Am Altland“ wird im Norden durch die Straße „In der Behrenbeck“ begrenzt, im Osten des Gebietes befindet sich ein Siepenbereich, der hier eine natürliche Grenze darstellt. Im Süden verläuft die Holthausener Straße, im Westen grenzt der kleine Siedlungsbereich „In der Behrenbeck“ das Plangebiet ab.

### 4. Städtebaulicher Inhalt

Der Entwurf zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

Durch hangparallele Anordnung der Gebäudezeilen der Ein- und Zweifamilienhäuser wird eine große Anzahl von Wohneinheiten bei gleichzeitiger Reduzierung der Erschließungsflächen erreicht. So kommt es zu einer hohen Wirtschaftlichkeit für das gesamte Projekt. Es sind 131 Reiheneigenheime und 45 WE im Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Die Grundelemente wie Spiel- und Grünhang sowie Kommunikationsachse und die innere Erschließung des Plangebietes sind wesentliche Bestandteile des Entwurfes. Gleichzeitig ist die Durchlässigkeit für die künftigen Bewohner durch Wegeverbindungen sichergestellt. Weiterhin ist die Anordnung der Parkplätze mit Zuordnung zu den einzelnen Wohnquartieren gegeben.

Der Geschosswohnungsbau ist punktuell auf 5 Standorte verteilt; damit ist die soziale Einbindung gut gewährleistet.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei Wohnstraßen, die gleichzeitig die Flächen für den ruhenden Verkehr – mit insgesamt 215 Stellplätzen – erreichen.

Diese Stellplätze sind so angeordnet, dass sie nur am Rande des Plangebietes liegen, so dass das Ziel einer „Autofreien Wohnsiedlung“ weitestgehend erreicht wird.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Holthausener Straße - K 1 -. Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge ist im Bereich des festgesetzten Zu- und Ausfahrtverbotes entlang der K 1 die lückenlose Einfriedigung ohne Tür und Tor sicherzustellen.

Die Hauszeilen sind hangparallel angeordnet. Neben der durch die Gebäude definierten Achsen ist die Belebung des städtebaulichen Merkmales „Siedlungsachse“ gewährleistet.

Der Spielhang ist mit Aufweitung „Spielplatz“ ebenfalls konsequent durchgeführt und mündet im großen Siepenbereich.

Dem ökologischen Grundgedanken folgend, wurde die Planung auf die Nutzung von passiver Sonnenenergie ausgerichtet.

In Anbetracht der beabsichtigten Solarnutzung wurden die REH mit einem 30-40 ° geneigten Satteldach vorgesehen.

## 5. Gutachterliche Untersuchungen

Ergänzende gutachterliche Untersuchungen zeigen, dass der Entwurf des VEP in allen Belangen fachplanerisch begründet ist.

Es haben folgende Gutachten bei den planungsrechtlichen Festsetzungen Berücksichtigung gefunden:

- Gutachten über die Erschließungsmaßnahmen:  
Abwasser- und Verkehrsanlagen
- Gutachten über die Baugrundverhältnisse
- Gutachten über die bergbaulichen Verhältnisse
- Gutachten zu den Möglichkeiten der Versickerung von Oberflächenwasser
- Gutachten zur landschaftsökologischen Beurteilung  
(Eingriffsbilanzierung und Maßnahmenkatalog)
- Geräuschimmissions-Untersuchung

Die Ergebnisse der Gutachten werden nachfolgend **auszugsweise** aufgeführt:

### 5.1 Auszüge aus dem Gutachten über die Erschließungsmaßnahmen: Abwasser- und Verkehrsanlagen

bPLAN Ingenieurgesellschaft bR, Essen

## 6. Bodendenkmalpflege

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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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 wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## 7. Zusammenfassung

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass der Entwurf des VEP den vorgegebenen Zielsetzungen und planungstechnisch allen Anforderungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht.

### Anlagen

- Verkleinerung des VEP-Entwurfes (unmaßstäblich)
- Gutachterliche Untersuchungen (Auszüge)

## 6. Bodendenkmalpflege

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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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 wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

=====