

Begründung zum Bebauungsplan 59.1 - Karl-Gerstein-Straße/Lohwall -

Gemäß Beschluß des Stadtrates vom 17.02.1993 ist für den Bereich der Straßen Lohwall, Karl-Gerstein-Straße sowie Werner Straße (L 507) ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im vorbereitenden Bauleitplan ist der überwiegende Teil der Flächen als Wohnbaufläche, das Ehrenmal an der Werner Straße als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Ziel dieses Bebauungsplanes soll es sein, im rückwärtigen Bereich der Westseite der Karl-Gerstein-Straße eine bauliche Verdichtung zu erreichen. Vorgeschlagen wird hier eine eingeschossige Bebauung mit 35° Dachneigung. Die Erschließung soll durch Zufahrten von der Karl-Gerstein-Straße aus erfolgen, die öffentlich-rechtlich abgesichert werden.

Für das Plangebiet wurde eine Geräuschimmissionsuntersuchung durch das Ing.-Büro Bauer und Schwetzke, Dortmund, erstellt. Untersucht werden u. a. Einwirkungen von vorhandenen Gewerbebetrieben, vom Kraftwerk Gersteinwerk, von der Umspannanlage des Kraftwerkes sowie Verkehrslärm auf das Baugebiet.

Das Ergebnis dieser Untersuchung ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

Die vorhandene öffentliche Grünfläche an der Werner Straße mit bestehendem Baumbestand wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB im Plan festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 4 Landschaftsgesetz NW vorbereitet. Zur Bewertung der Auswirkungen künftiger Baumaßnahmen auf den Natur- und Landschaftsraum fand am 14.06.1993 unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde, Kreis Unna, sowie einer Dipl.-Biologin des Planungsbüros Drecker, Bottrop-Kirchhellen, eine Begehung des Plangebietes statt. Dabei wurde folgender Konsens erzielt:

- Bei den im Bebauungsplangebiet vorhandenen Freiflächen handelt es sich grundsätzlich um intensiv genutzte Gartenflächen. Prägend für diesen Bereich sind Zierrabatten, Rasenflächen und standortfremde Gehölze wie Fichten oder Lebensbäume. Aufgrund der monostrukturierten Nutzung ist von einer eher geringen Qualität des Gesamtareals im Hinblick auf das Vorkommen seltener Pflanzen- und Tierarten bzw. einer vielfältigen Flora und Fauna auszugehen, so daß der Standort als insgesamt wenig bedeutsam einzustufen ist. Lediglich im Randbereich sind einzelne Obstbäume mittleren Alters zu finden. Diese Obstgehölze sollen im Zuge der baulichen Nutzung weitestgehend erhalten werden.
- Als Beeinträchtigung stellt sich aus ökologischer Sicht die Versiegelung von bisher offenen Bodenflächen dar. Aufgrund der bestehenden Gebietsstruktur ist jedoch ein sinnvoller Ausgleich und Ersatz dieser Maßnahme auf den untersuchten Flächen kaum möglich. Insofern können Eingriffe hier nur mittels Geldleistungen ausgeglichen werden.

Der schonende Umgang mit der Ressource Boden durch Verdichtung der Bebauung und Bereitstellung von Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsgefüges wird, vom ökologischen Standpunkt aus betrachtet, grundsätzlich positiv bewertet. Hinzu kommt die geringe Störungsempflichkeit des Bebauungsplangebietes, so daß eine Nutzung der Flächen zu Wohnzwecken mit den Belangen von Natur- und Landschaftspflege zu vereinbaren ist.

Die Entwässerung wird, wie im Zentralentwässerungsplan für den Ortsteil Stockum vorgesehen, durchgeführt. In diesem Plan ist der angesprochene Bereich unter den Gebietsnummern 314, 317, 318, 320, 321, 324, 328, 331 und 462 eingeordnet.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch werden nur dann vorgesehen und durchgeführt, wenn die Verwirklichung und Zielsetzung der Planung auf freiwilliger Basis nicht durchgeführt werden kann.

Soweit jetzt absehbar, fallen Kosten für die Erschließung des Baugebietes nicht an.

Der Stadtdirektor Im Auftrage

Schäfer 