

Planungsamt
Stadt Wetter
Wilhelmstr. 21

58300 Wetter

Schmiedestr. 27
58300 Wetter/Ruhr
Telefon (02335) 72664
Telefax (02335) 70863

ZEICHEN/DATUM
v/zo 917 07.01.98

BV: **Neubau eines Mehrfamilien-Wohnhauses (10 WE) mit Tiefgarage in
58300 Wetter-Wengern, Schmiedestr. 35
Gemarkung: Wengern, Flur: 1, Parzelle: 619**

Bz.: Ihr Schreiben v. 26.02.96 AZ: 61-29/24 g + 16.09.96 AZ: 611-Se-ko

Bauherr: I.W.F. Immobilien-Wohnungsbaugesellschaft mbH Flockert
Neuer Schloßweg 12 b, 58119 Hagen

Bisheriger Eigentümer: Dr. Ina Kötter + Anne Kötter, Tübingen

B E G R Ü N D U N G

1. Anlaß und Ziel:

Das betreffende Grundstück liegt im Zentrum des Ortsteils Wetter-Wengern, und zwar angrenzend direkt an der Schmiedestr. im unteren Dorfbereich. Rückseitig (südlich) ist das Grundstück durch einen Bachlauf (Schmalenbecke) begrenzt.

Da jedoch der rechtsverbindliche Bebauungsplan Wengern-Dorf Nr. 24 für das betreffende Grundstück z.Zt. eine Bebauungsmöglichkeit nicht vorsieht, wird im Wege des o. vorgeschlagenen Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 Bau-GB der Antrag gestellt, dieses Grundstück einer Bebauung zuzuführen.

Da es sich um eine reine Baulücke handelt, dürfte aus städtebaulicher Sicht einer Bebauung grundsätzlich nichts im Wege stehen. Darüber hinaus würde die vorgesehene Bebauung das städtebauliche Ortsbild in diesem Bereich aufwerten.

2. Anfahrbarkeit:

Die Anfahrbarkeit zur geplanten Tiefgarage und die Zuwegung zur zentralen Treppenhausanlage erfolgt über die vorgesehene Zufahrt im vorderen Böschungsbereich.

Die Zufahrt erhält eine Breite von 5,00 m mit einem seitlichen Gehsteig von 0,50 m, wobei der angeschnittene Böschungsbereich durch Flügelmauern bzw. größeren Pflanzsteinen landschaftsgestalterisch ausgebildet wird.

Die vorh. Straßenmauer muß in diesem Bereich entspr. geöffnet werden. Außerdem ist der vorh. Gehweg als gepflasterte Überfahrt in voller Breite umzugestalten.

Für den fußläufigen Verkehr führt eine Treppenanlage im Bereich der Zufahrt direkt zur oberen Eingangsebene (0-Ebene-Treppenhaus). Der geöffnete Böschungsbereich erhält eine ausgewogene nachträgliche Grünbepflanzung entsprechend des landschaftspflegerischen Begleitplanes in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Wetter.

3. Hochbau bzw. Bebauung:

Die vorgesehene Planung sieht eine Wohnanlage (3-Spanner) mit gesamt 10 WE + Tiefgarage vor, wobei der mittlere Teil 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß und die jeweiligen Außenflügel 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß ausgebildet wird.

Die Abmessungen der einzelnen Baukörper betragen 10,12 m x 10,30 m und die Gesamtlänge der Straßenfront beläuft sich auf **30,30 m**.

Die drei in sich versetzten Baukörper erhalten jeweils ein Walmdach mit einer Dachneigung von 40 ° und eine Ziegeleindeckung mit Einzelgauben.

Die einzelnen Baukörper verspringen außerdem jeweils um 0,50 m in ihrer Höhe und sind somit den topographischen örtlichen Verhältnissen entsprechend angepaßt.

Die vorgesehene Tiefgarage im Untergeschoß nimmt 14 Stellplätze auf, und zwar auf einer Ebene, wobei das angrenzende Kellergeschoß um ca. 1,00 m angehoben ist..

Die fußläufige innere Erschließung und Zuwegigkeit der Wohnungen ist über die Treppenanlage und einen integrierten Personenaufzug für 6 Personen gesichert.

4. Fahrender und parkender Verkehr:

Die Erschließung zu dem Gebäude für den fahrenden Verkehr bzw. fußläufigen Verkehr erfolgt über die neu anzulegende Zufahrt innerhalb des Böschungsbereiches, angebunden an die angrenzende Schmiedestraße.

Fußläufig wird außerdem - innerhalb der vorgesehenen Zufahrt - eine seitliche Treppenanlage die obere Eingangsebene (0-Ebene) erschließen, wie bereits unter Punkt 2 erwähnt.

Das gleiche trifft für den angrenzenden Spielplatz zu, der ebenfalls über einen separaten Ausgang vom Treppenhaus zu erreichen ist.

Die Treppenanlage des Hauptzugangs wird aus Betonfertigteilen erstellt, mit beidseitigen Flügelmauern, entspr. dem Höhenverlauf des angrenzenden Böschungsbereiches.

Der Straßenausbau für die Zufahrt erfolgt auf entspr. Unterbau in Betonpflaster und erforderl. Entwässerungsrinne (s. Planung).

Der parkende bzw. ruhende Verkehr wird innerhalb der Tiefgarage auf 14 Stellplätzen untergebracht (s. Planung) und auf 2 zusätzlichen Parkplätzen im rechten Einfahrtsbereich (s. Planung), wobei eine Wendemöglichkeit innerhalb der Garage gewährleistet ist. (10,00 x 10,00 m). Zusätzlich wird auf der gegenüberliegenden Seite der Tiefgaragenzufahrt ein Verkehrsspiegel vorgesehen.

Die Treppenanlage wird vom Haupteingang über eine Brückenanlage, direkt über der Tiefgarage gelegen, erreicht (s. beigef. Planung).

5. Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser (Regenwasser) von der geplanten Wohnanlage wird, entspr. den Forderungen der Stadt Wetter, nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt, sondern über sep. Sammelleitungen \varnothing 125, gemäß der Niederschlagsmengenberechnung des Büros Vennegeerts und des entspr. Bodengutachtens des Büros W. De Reuter zu dem vorh. Bachlauf (Schmalenbecke) mit entspr. Drosselung geleitet (s. beigefügtes Gutachten).

Die Hausentwässerung (Schmutzwasser) erfolgt über eine neu zu verlegende Kanalleitung (\varnothing 200) innerhalb der Zufahrt in Richtung Schmiedestr. an den städtischen Kanal.

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die Grünplanung der evtl. geforderten Ersatzpflanzung erfolgt entspr. der vorgelegten Planung des Büros Vennegeerts, sowohl für den vorh. Baumbestand, als auch verdrängten Grünflächen (Wiese). Für diese Flächen werden gemäß der gesetzl. Auflagen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Die geplanten Wegeflächen (sprich: Zugang Kinderspielplatz und Terrassenflächen) werden mit Rasenpflaster ausgebildet, so daß diese Flächen nicht zu den erforderl. Ausgleichsmaßnahmen zählen.

Der hintere nicht überbaute Keller- und Tiefgaragenbereich wird nur zum Teil als Terrassenfläche ausgebildet, und zwar in einer Größe von ca. 3,50 m x ca. 6,00 m, so daß der restliche Baukörperbereich des Untergeschosses flächenmäßig dem oberen Erdreich angeglichen wird und eine entspr. Begrünung erhält.

7. Flächenbilanz:

7.1. Parzelle 619 = 1.817,00 qm

a) Bebaute neue Flächen

$$\begin{aligned}
& 10,12 \text{ m} \times 14,70 \text{ m} + 12,50 \text{ m} \times 14,70 \text{ m} \\
& + 7,65 \text{ m} \times 14,70 \text{ m} + 2 \times 2,00 \text{ m} \times 5,30 \text{ m} \\
& + 10,30 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} \qquad \qquad \qquad = \quad \underline{\underline{517,67 \text{ qm}}}
\end{aligned}$$

Die Parzelle 619 ist 1.817,00 qm groß, davon sind 517,67 qm zukünftig bebaut.

b) Straßenfläche (Zufahrt):

$$6,00 \text{ m} \times \text{ca. } 10,00 \text{ m} \qquad \qquad \qquad = \quad \underline{\underline{60,00 \text{ qm}}}$$

c) vordere Parkfläche

$$6,00 \text{ m} \times 5,00 \text{ m} \qquad \qquad \qquad = \quad \underline{\underline{30,00 \text{ qm}}}$$

d) Wege- bzw. Treppenflächen

$$4,50 \text{ m} \times 1,50 \text{ m} + 4,00 \text{ m} \times 1,50 \text{ m} \qquad \qquad \qquad = \quad \underline{\underline{12,75 \text{ qm}}}$$

e) Müllcontainerplatz

$$2,00 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} \qquad \qquad \qquad = \quad \underline{\underline{5,00 \text{ qm}}}$$

f) erforderl. Spielplatzfläche:

$$6,00 \text{ m} \times 10,00 \text{ i.M.} \qquad \qquad \qquad = \quad \underline{\underline{60,00 \text{ qm}}}$$

$$\underline{\underline{\text{Gesamtflächen Pos. a - d}}} \qquad \qquad \qquad = \quad \underline{\underline{685,42 \text{ qm}}}$$

Somit verbleibende Freifläche (Grünflächen)

$$\underline{\underline{\text{Gesamt 1.817,00 qm ./. Gesamt Pos. a - f}}} \qquad \qquad \qquad = \quad \underline{\underline{1.131,58 \text{ qm}}}$$

(s. Landschaftspflegerische Begleitplanung)

8. vorh. Leitungen in Parzelle 619:

Nach unserer Überprüfung und Begutachtung der betr. Parzelle befinden sich außer einem bereits damals vorges. Hausanschluß (Kanal Ø 125) weder vorh. Versorgungsleitungen noch weitere zusätzl. Kanalleitungen auf dem Grundstück.

Hochspannungsleitungen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Wir hoffen, mit der obigen Begründung und detaillierten Erläuterung Ihre Fragen hinreichend beantwortet zu haben.

Hochachtungsvoll



.....
Wetter, den 07.01.98
(Der Antragsteller)

.....
(Der Architekt)