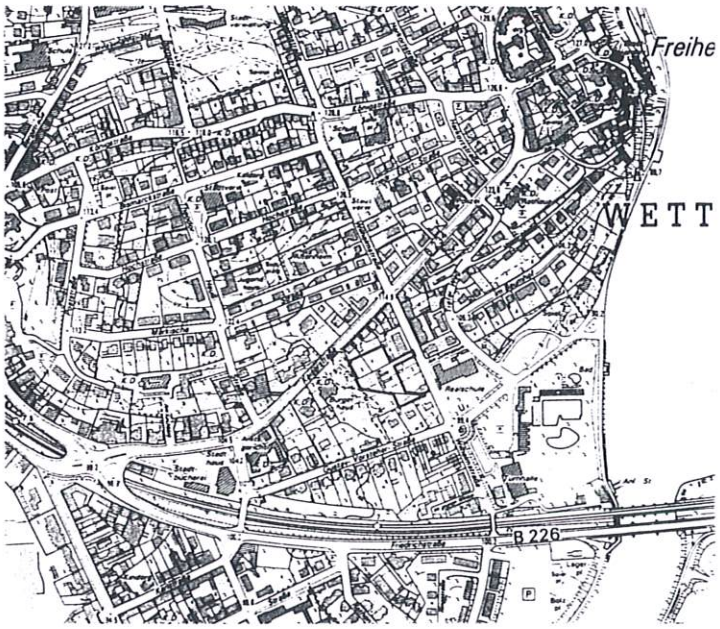
Stadt Wetter (Ruhr)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
„Wilhelmstraße“

Entwurfsbegründung
10. August 2001



Auftragggeber: Wohnstättengenossenschaft Wetter e.G.
Gartenstraße 32, 58300 Wetter

Auftragnehmer: Hippenstiel Janek Architekten
Kampstraße 12, 58313 Herdecke

../2

Inhalt

1. Der räumliche Geltungsbereich

2. Die Ziele und Zwecke der Planung

3. Die Ausgangssituation

4. Die Planung

   Städtebauliches Grundkonzept
   Art der baulichen Nutzung
   Maß der baulichen Nutzung
   Überbaubare Flächen
   Gestaltungsfestsetzungen
   Erschließung
   Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft
   Ver- und Entsorgung

5. Bürgerbeteiligung

6. Flächenbilanz

7. Kosten

1. Der räumliche Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst einen Bereich von ca. 3.200 m², der sich in der östlichen Fortsetzung der Bürgerparks südlich der Kaiserstraße und westlich der Wilhelmstraße überwiegend auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei befindet. Für dieses Grundstück bestehen Bestrebungen, ein Wohnbauvorhaben für ältere Menschen zu realisieren, das auf die Herausforderungen der alternden Gesellschaft eine selbstbestimmte Antwort findet.
Einzelne weitere Flächen werden in den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen. Dabei handelt es sich um südliche Teilflächen zweier an der Kaiserstraße gelegenen Grundstücke sowie einer städtischen Parzelle, die die östliche Begrenzung des Bürgerparks darstellt, allerdings auf Grund ihrer Geometrie und Lage im Nutzungsverbund des Bürgerparks untergeordnet ist. Bis auf die städische Parzelle Gemarkung Wetter, Flur 5, Flurstück 10 befinden sich alle Grundstücke in Privatbesitz. Eine unmittelbar straßenbegleitende Baufläche entlang der Wilhelmstraße wurde nicht einbezogen, da dieser Bereich einer Bebaubarkeit nach § 34 BBauG unterliegt und kein städtbaulicher Regelungsbedarf besteht.

Die Verkehrsanbindung der geplanten Erschließungsfläche erfolgt an die Wilhelmstraße.

2. Die Ziele und Zwecke der Planung

Der Planbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flächen konnten bisher nicht als Baufläche genutzt werden, da die Erschließung der entstehenden Hinterlandbebauung nicht gesichert war. Der Bebauungsplan soll diese bisher fehlende Erschließung regeln. Primäres Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die städtebaulich geordnete Bestandsverdichtung zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Alt-Wetter – einem Stadtteil, der auf Grund geringer Flächenangebote für den Wohnungsbau bei guter Ausstattung mit zentralen Infrastruktureinrichtungen einen seit Jahren anhaltenden stetigen Rückgang an Einwohnern hinnehmen muss. Dabei stellt das vorhabenbezogene Wohnprojekt und die zusätzliche Bebauung eine Arrondierung der Gesamtstrukturen zwischen der dichtbebauten Kaiserstraße und der unteren Wilhelmstraße sowie der durch offene Bauweise geprägten Gustav-Vorsteher-Straße her.

Als zweites Ziel verfolgt die Planung eine optimierte Durchlässigkeit des Bürgerparks, der gegenwärtig nur von der Kaiserstraße und der Gustav-Vorsteher-Straße aus erschlossen wird. Im Rahmen der Verkehrsanbindung des Plangebietes wird eine zusätzliche fußläufige Verbindung zur Wilhelmstraße hergestellt.

../4

3. Die Ausgangssituation

Das Gelände fällt von Nordosten Richtung Süden um ein Maß von etwa drei Metern; in Ost-West-Richtung ist es beinahe eben. Die unbebauten Flächen stellen überwiegend Brachland einer ehemaligen Gärtnerei dar. Lediglich die nördlichen Bereiche des Plangebietes werden als Gartenflächen genutzt.

Der Stadtkern Altwetter mit seinen gesamten öffentlichen und privaten Einrichtungen der Versorgung, der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung ist etwa 500 m entfernt. Die Entfernung zum Naherholungsbereich des Harkortsees sowie zu den Einrichtungen der Verwaltung beträgt etwa 350 m. Somit sind alle infrastrukturellen Schwerpunkte fußläufig erreichbar.

4. Die Planung

Städtbauliches Grundkonzept

Der Bürgerpark wird mehrfach jährlich als Forum für Kulturveranstaltungen genutzt und hat mit seiner zu optimierenden fußläufigen Durchlässigkeit eine über die eigentliche Erholungsfunktion hinausreichende Bedeutung als Aktions- und Veranstaltungsort. Die Lage des Plangebietes ist durch die unmittelbare Nähe zum Bürgerpark somit exponiert. Es sind daher besondere Ansprüche an die Gestaltung der geplanten Gebäude zu stellen. Zudem existiert ein gegenwärtig heterogenes Verhältnis zwischen der verdichteten Bebaung nördlich und nordöstlich des Plangebiets und der sehr offenen, durch Einzelgebäude geprägten Bebauung südlich und westlich des Geländes.

Grundgedanke der Planung ist folglich die harmonische Nachverdichtung der Gesamtbebauung in Form einzelner Wohngebäude, die stadtvillenähnlichen Charakter haben werden. Dabei bildet der alte und hochstämmige Baumbestand entlang der südwestlichen Peripherie des Bürgerparks eine klare Begrenzung des Wohngebietes.

Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschossigkeit

Die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen werden sowohl unter Zugrundlegung der Bedarfsorientierung als auch im Sinne des städtbaulichen Grundkonzeptes der Nachverdichtung mit 0,3 und 0,8 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass nur eine aus Einzelhäusern bestehende offene Bauweise errichtet werden darf. In einem Einzelfall ist es zulässig, zwei Einzelhäuser erdgeschossig miteinander zu verbinden. Dieses Verbindungsbauwerk muss sich jedoch deutlich unterordnen.

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird durch die Festsetzungen von Traufhöhen und der Geschossigkeit geregelt. Es werden zweigeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss errichtet, wobei sich die höchstmögliche Traufhöhe auf ein mögliches Staffelgeschoss bezieht.

Überbaubare Flächen

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird durch die Baugrenzen der Einzel- und Doppelhaushausbebauung bestimmt und sichert den größtmöglichen Erhalt des vorhandenen Bewuchses. Nebenanlagen wie Stellplätze oder Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen bzw. den dafür festgesetzten Flächen oder in einer Tiefgarage zulässig.

Darüber hinaus ist eine Überbauung der Zufahrtsstraße möglich. Hierbei soll eine gelenkartige Baustruktur eine gestalterischen Überleitung von der gegenwärtig dominierenden Giebelwand des Gebäudes Wilhelmstraße 46 zu der möglichen Straßenrandbebauung gegenüber des ehemaligen Gymnasiums sichern. Dieses „Gelenk“ muss sich gestalterisch absetzen.

Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen werden nach § 86(4) der BauONW als Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Für den gesamten Planbereich werden extensiv begrünte Walm- oder Zeltdächer mit 20 bis 35 Grad Neigung festgesetzt. Die Begrünung ist in die ökologische Bewertung eingeflossen. Gleichzeitig wird damit die Einbindung der Bebauung in das Parkbild verbessert. Das zuvor erwähnte Verbindungsbauwerk erhält ein begrüntes Flachdach.

../6

Erschließung

Die vorgesehene Neubebaung wird durch eine geplante private Stichstraße mit verkehrsberuhigtem Charakter von der Wilhelmstraße aus erschlossen. Die Planstraße entspricht den „Empfehlungen für den Ausbau von Erschließungsstraßen“ und endet als Sackgasse mit einer seitlich angeordnete Wendemöglichkeit. Diese ist in ihren Abmessungen für Lastfahrzeuge ungeeignet. Die allgemeine Nutzung wird privatrechtlich geregelt.

Die zusätzliche fußläufige Erschließung des Bürgerparks ist über die Stichstraße in Richtung Park vorgesehen. Anschließend an das stumpfe Ende der Stichstraße erfolgt eine Fußwegeverbindung, die östlich an den vorhandenen Fußweg innerhalb des Bürgerparks anschließt. Innerhalb der Stichstraße wird eine Straßenkanal verlegt, der an den Straßenkanal in der Wilhelmstraße angeschlossen wird.

Da die geplante Stichstraße nicht mit einem Müllfahrzeug befahren werden kann, wird an der Einfahrt der Stichstraße nahe der Wilhelmstraße ein Müllsammelplatz für die Müllgefäße des gesamten Bebauungsplangebietes angeordnet.

Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit den Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes in § 8a (BNatSchG, 1993) und der Einfügung des § 1a in das Baugesetzbuch, die das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und Baurecht unmittelbar regeln, wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Dabei sind die einzelnen Elemente der Eingriffsregelung nicht unmittelbar in die Abwägung einzustellen, sondern zunächst gesondert zu ermitteln.

Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes ein landschaftpflegerischer Begleitplan erstellt, der durch die Ermittlung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff die qualitative Veränderung der ökologischen Funktionen dokumentiert. (Landschaftpflegerischer Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5, Dipl. Ing. H. Vennegeerts, Ingenieurbüro für Freiraumplanung, Herdecke)

Eingriffsbilanz

Es werden 1.405 m² Brachfläche einer Gärtnerei sowie Gartenflächen einer Wohnbebauung zugeführt. Um die Eingriffe zu minimieren werden Gehölzbestände aus standortgerechten Gehölzen angelegt. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe ist auf den Grundstücken möglich, die zusätzlich zum Vorhaben bebaut werden können. Da jedoch der Eingriff auf dem Vorhabengrundstück nicht vollständig an Ort und Stelle kompensiert werden kann, wird in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger die Zahlung eines Ausgleichsbetrages geregelt.

Eine detaillierte Bilanzierung ist dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

../7

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

- Minderungsmaßnahmen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Gestaltung von befestigten Oberflächen getroffen. So werden im gesamten Gebiet Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung festgesetzt.

Neben den positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Regenwasserrückhaltung) sind insbesondere die gestalterischen Gesichtspunkte zu nennen.

- Pflanzmaßnahmen

Die Umsetzung der Maßnahmen zur Anpflanzung nach der Maßgabe des Landschafts-pflegerischen Begleitplanes wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger festgesetzt. Die übrigen Maßnahmen werden als Auflage in der Baugenehmigung dem einzelnen Bauherren aufgegeben.

Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Baugebietes sind Ergänzungen in den Leitungssystemen der Versorgungsunternehmen erforderlich.

Für das Baugebiet wird ein Schmutzwasseranschlusskanal gebaut, der innnerhalb der Planstraße verläuft und in den Kanal der Wilhelmstraße mündet. Dieser Schmutzwasseranschlusskanal erhält öffentlichen Charakter.

Das Niederschlagwasser soll auf den einzelnen Baugrundstücken versickert werden. Ein Versickerungsgutachten enthält Empfehlungen für die Anlage von Versickerungsanlagen. Die Vorgaben dieses Gutachtens sind zu beachten. Vorzugsweise soll eine Versickerung in Rigolen vorgesehen werden. Eine Versickerung in Schächten ist unzulässig. Alternativ kann eine Speicherug der Niederschlagwasssers mit anschließender Nachnutzungsmöglichkeit, z.B. in einem Brauchwasserspeicher erfolgen. Ein Teil des Niederschlagwassers wird bereits durch die Dachbegrünung zurückgehalten.

5. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer Auslegung der Planung im Baudezernat in der Zeit vom 11. Juni bis 22. Juni 2001.

../8

6. Flächenbilanz

Wohngebietsfläche	2.346 m²
Verkehrsfläche (Straße und Fußweg)	294 m²
zu erhaltende Grünfläche	446 m²
Gesamtfläche	3.086 m²

7. Kosten

Die Maßnahme wird durch einen privaten Vorhaben- und Erschließungsträger durchgeführt und in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wetter (Ruhr) geregelt. Durch die Durchführung der Maßnahme entstehen der Stadt Wetter (Ruhr) keine Kosten.

Wetter (Ruhr), den

Der Bürgermeister