

B e g r ü n d u n g
zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3
der Stadt Wetter (Ruhr) "Auf der Höhe "

1. Allgemeines
2. Gestalterische Festsetzungen
3. Städtebauliche Erläuterungen
4. Statistische Angaben
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Erschließung
7. Kosten

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Wetter (Ruhr)

" A U F D E R H Ö H E "

- - - - -

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in der Sitzung am 10.12.1976 beschlossen, für den Bereich "Auf der Höhe" einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG neu aufzustellen.

2. Gestaltungsvorschriften

Für den Bebauungsplanbereich wurden gestalterische Vorschriften gemäß § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) erlassen.

3. Städtebauliche Erläuterung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird dadurch erforderlich, weil das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schule) an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird. Durch den Neubau des Schulzentrums ist ein Bedarf in diesem Bereich nicht mehr vorhanden.

Entsprechend dem Charakter der bereits vorhandenen Bebauung wird eine ein- bis zweigeschossige reine Wohnbebauung eingeplant, außerdem ein notwendiger Kinderspielplatz in ausreichender Größe. Weil einzelne geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wetter (Ruhr) übereinstimmen, werden diese Festsetzungen beim z.Zt. laufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren als Darstellungen in den Flächennutzungsplan übernommen.

Entgegen dem z.Zt. rechtskräftigen Bebauungsplan ist im neuen Bebauungsplanentwurf eine Verkleinerung der Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) vorgesehen. Dadurch entfallen 22 Stellplätze, die nunmehr durch die Kirchengemeinde anstelle einer Baumöglichkeit auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, wird in einigen Bereichen (entlang von Verkehrsflächen) von der Möglichkeit der Festsetzung von Baulinien Gebrauch gemacht.

Die im östlichen Teilbereich befindliche Böschung wird als "Flächen für die Forstwirtschaft" festgesetzt. Bei den in unmittelbarer Nähe der "Flächen für die Forstwirtschaft" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen handelt es sich um bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan genehmigte Bauvorhaben.

Die Begrenzungen der Landschaftsschutzflächen und des Wasserschutzgebietes III b wurden gem. § 9 (6) BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Um die Zugänglichkeit und Kontrolle der im Planbereich vorhandenen bzw. geplanten Hauptabwasserleitungen sicherzustellen, werden Belastungsflächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Wetter (Ruhr) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes wird das ehemalige Schulgrundstück durch eine von der Straße "Auf der Höhe" ausgehenden Stichstraße (Planstraße "A") erschlossen. Die geplanten Straßen A) und B) sind mit der Straße "Im Ostholz" nur noch durch einen öffentlichen Fußweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger verbunden.

Um eine den heutigen Anforderungen gerecht werdende verkehrsmäßige Erschließung und Anbindung der Anlieger der Straße "An der Windecke" zu gewährleisten, ist ein Ausbau dieser Straße unumgänglich. Zu diesem Zweck mußte der Planbereich geringfügig gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan erweitert werden. Entlang der Straße "Auf der Höhe" wird der neue Planbereich kleiner gefaßt. Die entfallenden Splitterparzellen, die ursprünglich als Verkehrsfläche festgesetzt waren, sollen in einem gesonderten Verfahren ersatzlos aufgehoben werden.

An der B 234 wird wegen der vorhandenen Verkehrsimmissionen statt des WR-Gebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im restlichen Planbereich werden mit Ausnahme der Fläche für Gemeinbedarf (Kirchengrundstück) reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

Als alsbaldige Maßnahmen sind der Ausbau der Straße "An der Windecke" sowie der Bau der geplanten Erschließungsstraßen und Kanäle vorgesehen.

4. Statistische Angaben

Der gesamte Planbereich umfaßt ca. 6,5 ha.
Davon sind

- ca. 5,2 ha Nettobauland
- ca. 0,5 ha Gemeinbedarfsfläche
- ca. 0,1 ha Grünfläche
- ca. 0,7 ha Verkehrsfläche.

Im Planbereich sind z.Zt. ca. 56 WE mit ca. 168 E vorhanden.
Daraus ergibt sich

- eine vorhandene Bruttowohndichte von ca. 25 E/ha und
- eine vorhandene Nettowohndichte von ca. 32 E/ha.

Mit den geplanten ca. 91 WE erhöht sich die Zahl der WE auf ca. 147 mit ca. 441 E. Damit ergibt sich

- eine Bruttowohndichte von 67 E/ha und
- eine Nettowohndichte von 85 E/ha.

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird durch vorhandene Stellplätze, durch konkret festgesetzte Stellplätze und Garagen und durch die Möglichkeit, weitere Stellplätze auf den Baugrundstücken zu schaffen, abgedeckt.

Eine Stellplatzdichte von 1,1 St/WE ist erreichbar.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen und der verkehrlichen Erschließung können bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden. diese regeln sich nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes.

6. Erschließung

Die Erschließung ist nach Herstellung der festgesetzten Verkehrsflächen und der geplanten Kanäle als gesichert anzusehen. Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Aktiengesellschaft für Versorgungsunternehmen - AVU -.

7. K o s t e n

A) Alsbaldige Kosten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Wetter (Ruhr) voraussichtlich folgende Kosten:

Für den Ausbau der Planstraße A)	Grunderwerbskosten	21.800,-- DM
	Ausbaukosten	381.000,-- "
Für den Ausbau der Planstraße B)	Grunderwerbskosten	4.800,-- DM
	Ausbaukosten	63.800,-- "
Für den Ausbau der Straße "An der Windecke"	Grunderwerbskosten	3.800,-- DM
	Ausbaukosten	200.000,-- "
Für den Ausbau der geplanten Kanäle		165.000,-- DM
Für den Ausbau des geplanten Kinderspielplatzes	Grunderwerbskosten	8.900,-- DM
	Ausbaukosten	64.500,-- "
	Summe:	913.600,-- DM
		=====

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt kann erwartet werden.

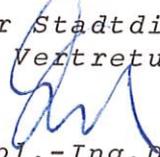
B) Weitere Kosten

Für den Ausbau des Fußweges "Zum Hohen Stein"	Grunderwerbskosten	1.900,-- DM
	Ausbaukosten	5.300,-- "
Für den Ausbau der Straße "Im Ostholz"	Grunderwerbskosten	6.000,-- DM
	Ausbaukosten	22.500,-- "
	Summe:	35.700,-- DM
		=====

Gesamtkosten: 949.300,-- DM
=====

Wetter (Ruhr), den 13/4 77

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


Dipl.-Ing. Dorsch
Stadtbaurat