

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 a der Stadt Wetter (Ruhr)

"Von-der-Recke-Straße/Am Loh"

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

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in der Sitzung am 11.05.1978 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Wetter (Ruhr) "Von-der-Recke-Straße" im Sinne des § 30 BBauG neu aufzustellen.

Zwischenzeitlich wurde jedoch der Bebauungsplan aus Gründen der Übersichtlichkeit in die Bereiche Nr. 5 a) "Von-der-Recke-Straße/Am Loh" und Nr. 5 b) "Von-der-Recke-Straße/Wilhelm-Röntgen-Straße" aufgeteilt.

Die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) als Wohnbaufläche dargestellt.

In der Sitzung des Rates am 11.05.1978 wurde beschlossen, die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a Abs. 3 BBauG in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung und einer anschließenden Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen.

Mit Beschluß vom 15.12.1978 wurde dem inzwischen erarbeiteten Planentwurf zugestimmt und das Beteiligungsverfahren gemäß § 2 (5) BBauG eingeleitet.

Durch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen und Bedenken haben sich einige Planände-

rungen ergeben, die in den jetzt vorliegenden Planentwurf eingearbeitet wurden.

2. Städtebauliche Erläuterungen

Die Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 5 a) und Nr. 5 b) wurde erforderlich, da das dem früheren Bebauungsplan Nr. 5 zugrunde liegende Planungskonzept (Straßenführung und geplante Geschoßhöhen) den heutigen Vorstellungen der Stadt Wetter (Ruhr) nicht mehr entspricht und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Die geplante Bebauung soll zum einen die vorhandene Bebauung durch Ausweisung neuer, überbaubarer Flächen städtebaulich sinnvoll ergänzen, zum anderen charakteristische Eigenarten der Landschaft (Wasserturm, Bepflanzung) berücksichtigen.

Im nordöstlichen Bebauungsplanbereich sind die Wohnbauflächen als reines Wohngebiet festgesetzt, um die vorhandene ruhige Wohnlage zu erhalten. Aufgrund der Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes während des Bebauungsplanverfahrens wurden die im Einwirkungsbereich des Pumpenhauses der AVU zuvor als WR-Gebiete ausgewiesenen Flächen nun als WA-Gebiete festgesetzt. Darüber hinaus führt die AVU Maßnahmen an der Pumpstation zur Senkung des Schallpegels durch, so daß die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Entlang der "Von-der-Recke-Straße" sowie der Straße "Am Loh" ist die Bebauung entsprechend den Bestandsgebäuden als 2-geschossig, offen ausgewiesen.

Die Bebauung nördlich und südlich der geplanten Erschließungsstraße ist aufgrund der topographischen Situation teilweise zur Bergseite 1-geschossig und zur Talseite maximal 2-geschossig ausgewiesen.

Nordöstlich des Planbereiches befinden sich die Orthopädischen Anstalten Volmarstein, das Berufsbildungswerk der Orthopädischen Anstalten liegt südwestlich. Nach Norden schließt der Grünzug "Im Hilingschen" an den Planbereich an. In diesem Bereich ist die Ost-West-Fußwegverbindung, vom Altenkrankenhaus der Orthopädischen Anstalten im Osten bis zum ehemaligen Knappschachtsgebäude im Nordwesten der B 234 mit einem max. Gefälle von 6 % vorgesehen, um hier die Belange der Rollstuhlfahrer zu berücksichtigen. Ebenso werden alle erforderlichen Straßenübergänge, speziell "Von-der-Recke-Straße", beim Ausbau abgesenkt ausgeführt (die Gehwege sind 2,05 m breit vorgesehen).

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen "Am Loh", "Von-der-Recke-Straße" sowie über die "Robert-Koch-Straße". Zur inneren Erschließung ist zusätzlich eine 5,75 m breite Verkehrsfläche (befahrbarer Wohnweg - 18 überbaubare Flächen) ausgewiesen.

Die Lage dieses Wohnweges resultiert aus einer vorhandenen Anbindung an die "Robert-Koch-Straße" aus der Lage des vorhandenen Abwasserkanals und aus der Überlegung zur Erschließung des Wasserbehälters. Die derzeitige Erschließung des Wasserbehälters über die "Loher Höhe" und das Flurstück 1478 wird zugunsten einer neuen Erschließung über den geplanten Wohnweg aufge-

geben. Diese neu zu schaffende öffentliche Verkehrsfläche bedingt den teilweisen Abriß einer bestehenden Garagenanlage.

Der vorhandene unbefestigte Weg südöstlich des Flurstücks 1481 wird auf die erforderliche Gesamtbreite eines befahrbaren Wohnweges von 5,75 m verbreitert und ausgebaut.

Am Ende der Straße "Loher Höhe" ist eine notwendige Wendemöglichkeit in Form eines Wendeschuhes vorgesehen. In den Einmündungsbereichen der Straßen "Im Loh", "Loher Höhe" und "Robert-Koch-Straße" in die "Von-der-Recke-Straße" sowie der Einmündungen der befahrbaren Wohnwege sind Sichtfelder für die Anfahrtsichtweite festgesetzt. Außerdem wurde innerhalb der Sichtfelder die Höhe der Nutzung, bezogen auf das jeweilige Straßenniveau, auf 70 cm Höhe beschränkt.

Der private, ruhende Verkehr ist auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Der öffentliche, ruhende Verkehr ist in Form von Längsparkern entlang der geplanten Erschließungsstraße untergebracht.

Flächen für die Bereiche Wasserturm und Wasserhochbehälter sind im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Die Begrenzung des Wasserschutzgebietes III b wurde gem. § 9 (6) BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die textliche Festsetzung "A" im Planbereich bewirkt, daß auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO errichtet werden können. Die erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen sind in diesen Bereichen gesondert festgesetzt.

3. Gestalterische Festsetzungen

Die nach § 103 (1) 1 u. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970, geändert durch Gesetz vom 15.07.1976, als eigenständige Satzung zu erlassenden gestalterischen Vorschriften werden gem. § 4 der dritten Verordnung zur Änderung der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Die Dachneigung im Planbereich wird unterschiedlich zwischen 15° bis max. 55° festgesetzt. Drempel sind nur bei eingeschossigen Häusern und dort nur in einer Höhe von max. 50 cm zulässig.

Durch die Festsetzung, die Einfriedigung als lebende Hecke bis maximal 1,00 m Höhe auszuführen und durch die Festsetzung, die Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter so anzulegen, daß sie das Landschaftsbild nicht stören, soll auch optisch die Gestaltung dieses Bereiches seinem Wohnwert angepaßt werden.

4. Statistische Angaben

Der gesamte Planbereich umfaßt ca. 5,2 ha.

Davon sind ca. 4,05 ha Nettobauland
 ca. 0,88 ha Verkehrsfläche
 ca. 0,27 ha Versorgungsfläche.

Im Planbereich sind z.Zt. 30 Wohneinheiten vorhanden mit ca. 89 Einwohnern.

Daraus ergibt sich

 eine vorhandene Bruttowohndichte von 17 E/ha und
 eine vorhandene Nettowohndichte von 22 E/ha.

Mit den geplanten ca. 30 WE erhöht sich die Zahl der WE auf ca. 60 WE mit ca. 179 Einwohnern.

Damit ergibt sich

 eine Bruttowohndichte von 34 E/ha
 eine Nettowohndichte von 45 E/ha.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung 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 - . Das anfallende Abwasser innerhalb des Planbereiches wird durch die geplante Kanalisation gem. dem genehmigten zentralen Abwasserplan (ZAP) nach § 45 (1) LWG vom 14.02.78, Az: 54.2-25-2606/o, der Kläranlage Volmarstein des Ruhrverbandes zugeführt und dort behandelt. Wasserintensive Vorhaben sind in diesem Gebiet nicht geplant.

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen sind in ihrer Dimensionierung und Leistungsfähigkeit zur Zeit (siehe ZAP) ausreichend bemessen.

Der anfallende Haus- und Sperrmüll wird von der Stadt Wetter (Ruhr) eingesammelt und zur Müllverbrennungsanlage Hagen transportiert. Anderer Müll oder Sonderabfälle fallen nicht an.

7. Als baldige Kosten

Durch die Realisierung der Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, entstehen der Stadt Wetter (Ruhr) voraussichtlich folgende Kosten:

- Für den Bau der befahrbaren Wohnwege		
	Grunderwerbskosten	65.000,-- DM
	Ausbaukosten	290.000,-- DM
- Wendeanlage "Loher Höhe"		
	Grunderwerbskosten	4.500,-- DM
	Ausbaukosten	17.500,-- DM
- Fußwege	Grunderwerbskosten	9.500,-- DM
	Ausbaukosten	17.000,-- DM
- Für den Ausbau der geplanten Kanäle		245.000,-- DM
	Summe:	648.500,-- DM
		=====

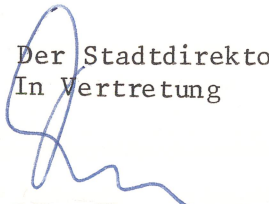
- Ausbau "Von-der-Recke-Straße"		
(Kostenbereitstellung für Gesamtausbau)		
in 1980	=	630.000,-- DM
in 1981	=	600.000,-- DM

Anteilige Kosten im Planbereich	ca.	500.000,-- DM
		1.148.500,-- DM
		=====

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

Wetter (Ruhr), den 17.09.1980

Der Stadtdirektor
In Vertretung


Dipl.-Ing. Dorsch