

B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 b

der Stadt Wetter (Ruhr)

"Von-der-Recke-Straße/Wilhelm-Röntgen-Straße"

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 mit Ausnahme der Grünfläche im Bereich des Spiel- und Sportplatzes.

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

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

Durch die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen und Bedenken haben sich einige Planänderungen ergeben. Weiterhin haben sich aufgrund des durchgeführten Bauherrenmodells Änderungen ergeben, wodurch die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Es konnte daher ein Verfahren nach § 2 a Abs. 7 BBauG durchgeführt werden. Die Änderungen sind in den jetzt vorliegenden Planentwurf eingearbeitet worden.

2. Städtebauliche Erläuterungen

Die Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 5 a und Nr. 5 b wurde erforderlich, weil das dem früheren Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept (Straßenführung und geplante Geschossigkeit) den heutigen Vorstellungen der Stadt Wetter (Ruhr) nicht mehr entspricht, eine Bebauung aber im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgen soll.

Geplant ist die Errichtung von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihenhausergruppen, die gleichzeitig eine der Umgebung und Topographie angepasste Bebauungsstruktur ergeben sollen.

Sowohl der überwiegende Teil der Neubebauung als auch der des Bestandes ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Der Gebäudebestand ist in seiner jetzigen Form und Bauweise entsprechend festgesetzt.

Im Bereich des Verkehrsknotenpunktes "Von-der-Recke-Straße" sind die Flurstücke 1133, 1130 und 1135 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; das gilt zum einen für die vorhandene 3-geschossige Bebauung mit vorhandenem Ladengeschäft, zum anderen für den Bereich im Anschluß an die 4-geschossige Wohnbebauung. Hier sollte ebenfalls die Möglichkeit für die Ansiedlung weiterer Versorgungseinrichtungen geschaffen werden.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes erfolgt über die Straßen "Von-der-Recke-Straße", "Robert-Koch-Straße", "Wilhelm-Röntgen-Straße" und "Rudolf-Virchow-Straße". Zur inneren Erschließung sind die bereits vorhandenen Wege sowie die neu zu schaffenden befahrbaren Wohnwege mit einer Breite von 5,75 m ausgewiesen. WENDESCHUHE sind zur Erschließung der einzelnen Wohnbereiche vorgesehen. An die WENDESCHUHE schließen sich private Erschließungswege- bzw. -straßen an, die der Öffentlichkeit jedoch zugänglich bleiben. Diese private Erschließung soll sich sowohl hinsichtlich der Straßenbreite (hier: 4,75 m) als auch der farblichen oder sonstigen Gestaltung gegenüber dem eigentlich öffentlichen Straßenverkehrsraum (5,75 m) absetzen.

In den Einmündungsbereichen der Stichstraßen in die "Robert-Koch-Straße" und "Rudolf-Virchow-Straße" sind Sichtdreiecke für die Anfahrtsichtweite festgesetzt. Außerdem wurde innerhalb der Sichtdreiecke die Höhe der Nutzung, bezogen auf das jeweilige Straßenniveau, auf 70 cm Höhe beschränkt.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem eigenen Grundstück in vorhandenen bzw. geplanten Gemeinschaftsgaragenhöfen/-stellplätzen in unmittelbarer Nähe der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN unterzubringen. Der öffentliche ruhende Verkehr wird entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen untergebracht.

Die vorhandenen Fußgängerwege an der "Rudolf-Virchow-Straße" und der "Wilhelm-Röntgen-Straße" werden über die befahrbaren Wohnwege und Fußwege mit dem geplanten Hauptfußweg nördlich der Bebauungspiangrenze verbunden. Diese Fußwege dienen gleichzeitig als Leitungstrasse für die Abwasserleitung.

Nordöstlich des Planbereiches befinden sich die Orth. Anstalten Volmarstein, das Berufsbildungswerk der Orth. Anstalt liegt südwestlich. Nach Norden schließt der Grünzug "Im Hilingschen" an das Plangebiet an. Die geplante Fußwegeverbindung zwischen den befahrbaren Wohnwegen und den Orth. Anstalten ist Teil der im Grünordnungsplan "Im Hilingschen" vorgesehenen Ost-West-Fußwegverbindung. Dieser Plan ist 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 Begrenzung des Wasserschutzgebietes III b wird gem. § 9 (6) BBauG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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

Die bestehende 10 KV Station nördlich der "Rudolf-Virchow-Straße" ist in die geplante Bebauung nicht sinnvoll integrierbar. Als Ersatz wird diese Station nach Osten an eine vorhandene Garagenanlage verlegt. Eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen ist im Plan ausgewiesen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der vorhandenen südlichen und südwestlichen Bebauung sowie der geplanten nordöstlichen Bebauung sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Auch die nach der Landesbauordnung im Bauwuch oder den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen sind in den o.g. Bereichen unzulässig. Durch diese textliche Festsetzung soll das Wohngebiet vor einer verunstaltend und störend wirkenden Bautätigkeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen geschützt werden.

3. Gestalterische Festsetzungen

Die nach § 103 (1) 1 u. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. 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.

Im Planbereich werden außer Sattel-, Flach- und Pultdächern auch Zeltdächer festgesetzt. Die Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 15° - 35° und die Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° festgesetzt. Aufgrund der starken Nachfrage von Bauinteressenten nach Haustypen mit Zeltdächern mit Dachneigungen von 30° - 45° sind diese vorwiegend im mittleren nördlichen Bereich des Plangebietes und südlich des Spielplatzes 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 max. 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. 7,1 ha

davon sind	ca. 4,70 ha	Nettobauland
	ca. 0,01 ha	Versorgungsfläche
	ca. 0,63 ha	Grünfläche
	ca. 1,76 ha	Verkehrsfläche

Im Planbereich sind z.Zt. ca. 126 WE mit ca. 378 E vorhanden.

Daraus ergibt sich

eine vorhandene Bruttowohndichte von ca. 53 E/ha und
eine vorhandene Nettowohndichte von ca. 80 E/ha.

Mit den geplanten ca. 117 WE erhöht sich die Zahl der WE auf

ca. 243 WE mit ca. 729 E.

Damit ergibt sich

eine Bruttowohndichte von 103 E/ha und
eine Nettowohndichte von 155 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.

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 und wasserwirtschaftliche Belange

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 14.02.1978, 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:

- Erschließungsstiche (befahrbare Wohnwege)

Grunderwerbskosten	85.000,00 DM
Ausbaukosten	240.000,00 DM

- Wendeanlage "Robert-Koch-Straße"

Grunderwerbskosten	20.000,00 DM
Ausbaukosten	12.000,00 DM

- Fußwege

Grunderwerbskosten	4.500,00 DM
Ausbaukosten	10.000,00 DM

- für den Ausbau der geplanten Kanäle

	190.000,00 DM
--	---------------

Summe:	561.500,00 DM
--------	---------------

Übertrag: 561.500,00 DM
=====

- Ausbau "Von-der-Recke-Straße"

(Kostenbereitstellung für Gesamtausbau)

in 1980 = 630.000,00 DM

in 1981 = 600.000,00 DM

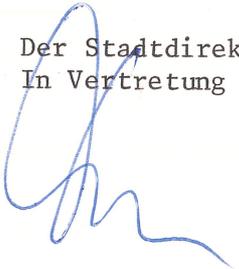
Anteilige Kosten im Planbereich ca. 730.000,00 DM

Gesamtkosten: 1.291.500,00 DM
=====

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

Wetter (Ruhr), den 18.08.1980

Der Stadtdirektor
In Vertretung



Dipl.-Ing. Dorsch