



B E G R Ü N D U N G

zur 5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 7
der Stadt Wetter (Ruhr)

" Albringhausen "

Inhalt :

1. Allgemeines
2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung
3. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung
4. Denkmalschutz und Denkmalpflege
5. Statistische Angaben
6. Kosten

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Wetter (Ruhr) "Albringhausen" ist seit dem 01.11.1967 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan erstreckt sich auf den größten Teil des abseits gelegenen kleinen Ortsteil Albringhausen und weist überwiegend Wohnbauflächen aus. Die Bebauung ist bis auf den nördlichen Planbereich in Verlängerung der Ahornstraße realisiert. Die Grundstückseigentümer dieses Planbereiches waren bislang an einer Bebauung nicht interessiert. Diese Grundhaltung hat sich jedoch mittlerweile geändert, so daß eine Bebauung dieses Planbereiches in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Der Bebauungsplan setzt hier bisher eine aufgelockerte Wohnbebauung mit einer Gemeinschaftsstellplatzanlage und einer Erschließungsstraße fest. Unter dem Gesichtspunkt der unvermindert stark anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum wird nunmehr mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Albringhausen" eine dichtere Bebauung dieses Planbereiches angestrebt.

Die hierzu erforderlichen Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 13 Abs.1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 2 des Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG).

Bei der zu beplanenden Fläche handelt es sich vorwiegend um ein nach südosten geneigtes Hanggelände, das als Weide genutzt wird und bislang mit einem Wohngebäude bebaut ist.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, mit einer dichteren Bauweise der starken Nachfrage nach Wohnraum entgegenzuwirken und somit einen dringenden Wohnbedarf in diesem Bereich abzudecken.

3. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

3.1. Wohnbauflächen

Die Wohnbaufläche wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Angestrebt ist, entsprechend dem Charakter der angrenzenden Bebauung eine Wohnbebauung in Form von Einzel- Doppel und Reihenhausbauung. Um die Kleinteiligkeit sicherzustellen, wird die Höhe der Gebäude begrenzt. Die notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken als Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung zulässig.

3.2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende Straße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die erforderliche Kanalererschließung läßt sich problemlos an den vorhandenen Kanal in der Ahornstraße anschließen. Durch die Belastungsfläche von der Ahornstraße in nördlicher Richtung, entlang des Siepens, muß ein vorhandener Stromkasten umgesetzt werden. Die Belastungsfläche ermöglicht die Zugänglichkeit des hinterliegenden Grundstücks.

3.3. Natur und Landschaft

Als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft wird entlang der südöstlichen und entlang der nordöstlichen Plangrenze ein Pflanzstreifen festgesetzt, in dem einheimische Pflanzen als Abgrenzung des Wohnbereiches zum Außenbereich anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

- 2 -

Im Nordwesten und Nordosten grenzt an das Plangebiet unmittelbar eine Waldfläche an. Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine Bebauung vor, die bis auf 5 m an den vorhandenen Wald heranreicht.

Der gem. Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 erforderliche Sicherheitsabstand von 35 m zwischen Wald und Bebauung kann auch mit der Planänderung nicht eingehalten werden, da ansonsten große Teile des Änderungsbereiches nicht bebaut werden könnten. Zum einen würde damit das Ziel der Bebauungsplanänderung 'Schaffung von Wohnraum' in Frage gestellt und zum anderen würde damit die Rechtsposition der Eigentümer verschlechtert (Schadensersatzforderungen). Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) sieht in diesem Bereich unmittelbares Nebeneinander von Wohnbebauung und Wald vor. Die ohnehin äußerst knappen Wohnbauflächen in Wetter (Ruhr) (es fehlen ca. 35 ha Wohnbaufläche) machen eine konsequente Ausnutzung der vorhandenen Flächen erforderlich. Zugunsten der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum wird daher der Belang hinsichtlich des Waldabstandes zurückgestellt. In den Wald selbst wird nicht eingegriffen. Um den Waldrand zu schützen wird als Ausgleichsmaßnahme entlang des Waldes an der nordwestlichen Plangrenze eine Waldsaumpflanzung in 5 m Breite festgesetzt. Der teilweise wasserführende Siepen im südlichen Planbereich wird freigehalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen abgepflanzt. Die hier vorhandenen 4 Kopfweiden an der Ahornstraße sollen erhalten werden.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Durch die Planung werden keine Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen und der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 17 Denkmalschutzgesetz NW).

5. Statistische Angaben

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14.000 m²

davon ca. 1.200 m² Verkehrsfläche

6. Kosten

Kosten entstehen

- | | |
|---------------------|----------------|
| 1. durch Straßenbau | ca. 220.000 DM |
| 2. durch Kanalbau | ca. 180.000 DM |

Die Kosten werden teilweise auf die Anlieger umgelegt !

Wetter (Ruhr), 25.05.1993

Krauß

Krauß

Stadtbaurat