

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Wetter (Ruhr)

"WENGERN-DORF"

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in der Sitzung am 20.5.1976 beschlossen, für den Bereich "Wengern-Dorf" einen Bebauungsplan im Sinne des § 9 BBauG aufzustellen.

2. Gestaltungssatzung

Für den Bereich "Wengern-Dorf" wird eine Gestaltungssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 103 BauO NW für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) erlassen, um vorhandene denkmalwerte Gebäude zu schützen und um neu zu errichtende Anlagen dem historischen Charakter des Dorfkernes anzupassen. Der gesamte Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung.

3. Städtebauliche Erläuterung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um im Ortsteil Wengern unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und deren äußeren Gestaltung die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Eine Festsetzung von Verkehrsflächen erfolgt nicht. Im Kreuzungsbereich "Im Bremlen/Schmiedestraße" werden Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, daß ein späterer, vom Landesstraßenbauamt beabsichtigter Ausbau (Ausbau der Kreuzung -RE-Entwurf) nicht beeinträchtigt wird.

Einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetter (Ruhr) überein. Beim z.Zt. laufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren werden diese Festsetzungen als Darstellungen in den Flächennutzungsplan übernommen.

Auf den Flurstücken 619, 499, 596, 597 und den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 598 u. 599 der Gemarkung Wengern, Flur 1, wurde von der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen, um eine dem dörflichen Charakter des Plangebietes zuwiderlaufende starke Verdichtung zu vermeiden.

Dieselben Voraussetzungen bezüglich der Bebaubarkeit treffen auch für die Flurstücke Gemarkung Wengern, Flur 1, Nr. 327, 328 u. 325 sowie für den östlichen Teil des Flurstücks 592 der Gemarkung Wengern, Flur 1, zu. Es entfällt somit auch die ursprünglich eingetragene, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, die als Erschließung vorgesehen war.

Um den dörflichen Charakter des Ortskernes Wengern mit seinen Baudenkmalern nicht durch die Ansiedlung störender Gewerbebetriebe zu beeinträchtigen, wird das ursprünglich an der Kirchstraße/Elbscheweg festgesetzte MI-Gebiet, das auch in der Gestaltungssatzung als besondere Schutzzone gekennzeichnet ist, in ein WA-Gebiet bzw. öffentliche Grünzone umgezont.

Das Flurstück Nr. 57 der Gemarkung Wengern, Flur 1, das ursprünglich als MI-Gebiet festgesetzt war und sich seit Jahren in einem wenig schönen Zustand befindet, soll nun allgemein aufgewertet werden und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Für das historische Ensemble von Kirche, Mühlchen und Leimkasten ist dieses Grundstück von allgemeiner Bedeutung und wird zur Einrichtung und Verbindung dieser Bereiche als Grünfläche benötigt.

Im Planentwurf ist der Verlauf eines Fußweges entlang des Elbscheweges festgesetzt. Dieser Fußweg erschließt der Öffentlichkeit den reizvollen Uferbereich der Elbsche. Er stellt infolge des Zusammenwirkens von Landschaftsvorteil und der Zuordnung von öffentlichen Einrichtungen eine Erschließung und Verbindung des alten Bereiches Wengern dar ohne den Verkehrsbelästigungen von den öffentlichen Straßen ausgesetzt zu sein. Er dient auch der Zuwegung zu dem geplanten Kinderspielplatz hinter der Fläche für Gemeinbedarf (Dorfschule).

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren gem. § 2 (5) BBauG wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Immissionssituation in den Bereichen Gemarkung Wengern, Flur 1, Flurstücke 592, 619, 499, 718, 743, 742, 561, 372 und 141 Umzonungen von "Reinen Wohngebieten - WR" in "Allgemeine Wohngebiete - WA" vorgenommen.

Auf dem Flurstück Nr. 592 der Gemarkung Wengern, Flur 1, wird auf Anregung des Landeskonservators zugunsten einer weniger zwingenden Festsetzung auf eine stark differenzierte Gliederung durch Baulinien und Baugrenzen verzichtet.

Die Flurstücke der Gemarkung Wengern, Flur 1, Nr. 331, 334, 341 und 336 werden, da es sich hier um eine vorhandene Straßenböschung handelt, als Grünfläche (Verkehrsgrün) festgesetzt.

Um die Zugänglichkeit bzw. Kontrolle der im Planbereich vorhandenen Hauptabwasserleitungen sicherzustellen, wird von der Möglichkeit der Festsetzung von Belastungsflächen mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Wetter (Ruhr) Gebrauch gemacht.

4. Statistische Angaben

Der gesamte Planbereich umfaßt ca. 6,1 ha.
Davon sind

- ca. 4,7 ha Nettobauland
- ca. 0,4 ha Gemeinbedarfsflächen
- ca. 0,3 ha Grünflächen
- ca. 0,7 ha Verkehrsflächen.

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 Erwerb des Flurstücks Nr. 57,
den Erwerb der darauf stehenden Gebäude
und den Abbruch der Gebäude
ein Kostenaufwand von ca. 105.000,-- DM

für evtl. Entschädigungen,
Erwerb und Ausbau des geplanten
Fußweges ca. 35.000,-- DM 140.000,-- DM

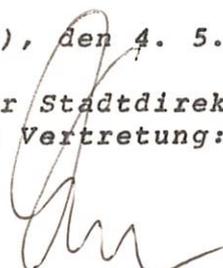
Die Bereitstellung der Mittel für die alsbaldigen Kosten können aus dem Haushalt erwartet werden.

B) Gesamtkosten

Die Kosten für den Erwerb von Grund und Boden,
den Erwerb von Gebäuden,
den Abbruch von Gebäuden,
evtl. Entschädigungen u. sonst. Kosten ca. 860.000,-- DM
ca. 1.000.000,-- DM
=====

Wetter (Ruhr), den 4. 5. 1977

Der Stadtdirektor
In Vertretung:


Dipl.-Ing. Dorsch
Stadtbaurat