

## B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz zum Bebauungsplan Nr. 32

der Stadt Wetter (Ruhr) "Bornstraße"

---

1. Planungsanlaß
2. Plangebiet
3. Planungsgrundlagen
4. Beabsichtigte Nutzung
5. Statistische Angaben
6. Gestalterische Festsetzungen
7. Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung
8. Erschließung
9. Kosten

### 1. Planungsanlaß

Die Stadt Wetter (Ruhr) beabsichtigt zur Steuerung der baulichen Entwicklung und Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung in der Ortslage Alt-Wetter einen Teilbereich zwischen Königstraße und Bornstraße einer geregelten Bebauung und Verdichtung zuzuführen.

Die aufgeplanten Bauflächen sollen vorwiegend den Wohnungswünschen ortsansässiger Einwohner dienen, da mehrfach Bauwünsche von einem Teil der Grundstückseigentümer geäußert wurden.

Außerdem plant die Deutsche Bundespost die Errichtung eines Fernmeldedienstgebäudes in diesem Bereich.

Durch Brandschaden eines Hauses an der Bornstraße werden ebenfalls bauliche Maßnahmen erforderlich.

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat daher in der Sitzung am 12.06.1980 beschlossen, für das nachfolgend näher beschriebene Gebiet den Bebauungsplan Nr. 32 "Bornstraße" aufzustellen, der den Anforderungen des § 30 BBauG entspricht.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wurde gemäß § 2 a, Abs. 2 und 3 BBauG in Form einer Bürgerversammlung mit einer Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und einer Erörterung durchgeführt. Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken haben im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden, und der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 12.02.1981 den Satzungsbeschuß gefaßt.

Wenig später wurde für den Bereich des Bebauungsplanes ein städtebauliches Konzept eingereicht, das sich gut in die Umgebung einfügen würde, aber bei optischer 2-Geschossigkeit, bauordnungsrechtlich 3-geschossig ist.

Nach Vorlage des Konzeptes im Rat wurde der Satzungsbeschuß vom 12.02.81 aufgehoben, die Änderungen in den Plan eingearbeitet und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

## 2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im mittleren Bereich der Stadt Wetter (Ruhr) westlich des ehemaligen Friedhofes. Es grenzt östlich an die Bornstraße und südlich an die Königstraße. Nördlich wird es durch die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der bebauten Grundstücke an der Winkelmannstraße und westlich durch die Flurstücksgrenzen der bebauten Grundstücke an der Königstraße begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,70 ha.

## 3. Planungsgrundlagen

Die Stadt Wetter (Ruhr) hat einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan, der mit Verfügung der Landesbaubehörde Ruhr vom 30.10.1975, Az.: I B 1 - 125.110 genehmigt und mit ortsüblicher Bekanntmachung am 01.12.1975 rechtswirksam wurde.

Die im Bebauungsplangebiet gelegenen Flächen sind wie im Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) als Wohnbaufläche dargestellt.

Damit ist bei der im Planbereich vorgenommenen Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

#### 4. Beabsichtigte Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet die Nutzung Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO fest. Ausnahmsweise können im allgemeinen Wohngebiet auch andere, nicht nur dem Wohnen dienende Gebäude zugelassen werden. Auf den Flurstücken 328, teilweise 326 und 327 ist ein Standort für ein Fernmeldedienstgebäude der Deutschen Bundespost ausgewiesen.

Da bei dieser Entwicklung kein Besucherverkehr vorhanden ist, sind Beeinträchtigungen für die vorhandene und geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Im Plangebiet ist eine verdichtete Wohnbebauung in Form von Stadthäusern in 3-geschossiger Bauweise vorgesehen, die sich in die städtebauliche Konzeption der Umgebung einfügen.

Entlang der Bornstraße, im nördlichen und südlichen Bereich (Ecke Königstraße/Bornstraße) ist eine geschlossene Häuserzeile geplant.

An der Ecke Königstraße/Bornstraße ist die Bebauung aus stadtgestalterischen Gründen zurückversetzt.

Hier ist eine Platzbildung mit Sichtbeziehung zum östlich anschließenden Park (alter Friedhof) vorgesehen.

Deshalb wurde hier die geplante Bebauung mit einer Baulinie festgesetzt.

Im südöstlichen Planbereich ist eine Gemeinschaftstiefgarage mit 65 Stellplätzen festgesetzt, die den gesamten Stellplatzbedarf für die Wohnbebauung abdeckt.

Für die Tiefgarage ist eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt zur Königstraße vorgesehen.

Der Standort und die Erschließung der Tiefgarage von der Königstraße bieten sich aus topographischen Gründen an.

Auf dem Postgrundstück sind 5 Stellplätze für Bedienstete und die Materialanlieferung festgesetzt.

#### 5. Statistische Angaben

Der gesamte Planbereich umfaßt z.Zt. ca. 0,70 ha,

|            |             |                 |
|------------|-------------|-----------------|
| davon sind | ca. 0,69 ha | Nettobauland    |
|            | ca. 0,01 ha | Verkehrsfläche. |

Im Planbereich sind z.Zt.

|                                  |
|----------------------------------|
| ca. 24 Wohneinheiten (WE) mit    |
| ca. 72 Einwohnern (E) vorhanden. |



Daraus ergibt sich

eine vorhandene Bruttowohndichte von ca. 102 E/ha und  
eine vorhandene Nettowohndichte von ca. 104 E/ha.

Bei der im Planbereich festgesetzten Nutzung ist vorgesehen:

- ca. 0,04 ha öffentliche Verkehrsflächen  
(einschließlich Verkehrsgrünflächen)
- ca. 0,04 ha private Verkehrsflächen mit Belastungen zu-  
gunsten der Anlieger und der Allgemeinheit
- ca. 0,01 ha private Verkehrsflächen mit Belastungen zu-  
gunsten der Anlieger und der Deutschen Bundespost.

Daraus ergibt sich

ca. 0,61 ha Nettowohnbauland und  
ca. 0,66 ha Nettobauland.

Mit den bei der Ausschöpfung der Baumöglichkeit gegebenen ca. 40 WE und  
durch Abriß bedingte 10 WE, ergibt sich die Zahl von 54 WE mit ca. 162 E.

Damit ergibt sich nach Durchführung der Planung:

eine Bruttowohndichte von ca. 231 E/ha und  
eine Nettowohndichte von ca. 265 E/ha.

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird durch festgesetzte Stellplätze  
und durch die 65 Stellplätze in der Tiefgarage abgedeckt.

Eine Stellplatzdichte von 1,4 St/WE ist dadurch gesichert.

## 6. Gestalterische Festsetzungen

Die nach § 103 (1) 1 und 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970, geändert durch Gesetz  
vom 27.03.1979, als eigenständige Satzung zu erlassenden gestalterischen  
Vorschriften werden gemäß § 4 der dritten Verordnung zur Änderung der  
ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.1970  
(GV NW 1970 S. 949) als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Damit eine gestalterische Anpassung an die vorhandene Bebauung an der  
Königstraße und Winkelmannstraße gegeben ist, wird die Dachneigung der Sat-  
teldächer für die geplanten Stadthäuser in 3-geschossiger Bauweise auf 45°  
festgesetzt. Für das Fernmeldedienstgebäude beträgt die künftige Dach-  
neigung 30°.

Die Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter sind so anzulegen, abzukleiden oder einzugrünen, daß sie das Stadtbild nicht stören und vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsichtbar sind (Einfriedigungen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern).

#### 7. Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Zur ordnungsgemäßen Ausweisung des Baugebietes und Schaffung bebaubarer Grundstücke sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Diese regeln sich nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes.

#### 8. Erschließung

##### a) Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Königstraße im Süden und die Bornstraße im Osten. Zur inneren Erschließung dient zum einen, der von der Bornstraße kommende befahrbare Wohnweg.

Dieser ist mit einer Breite von 4,75 m nach dem Entwurf der RAST-E ausgewiesen und als Belastungsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Zur weiteren Erschließung befindet sich eine Belastungsfläche zwischen Königstraße und dem Standort des Fernmeldedienstgebäudes (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Bundespost - DBP - sowie der Anlieger).

##### b) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die Aktiengesellschaft für Versorgungsunternehmen (AVU).

Das anfallende Abwasser innerhalb des Plangebietes wird durch die öffentliche Kanalisation der Kläranlage Wetter des Ruhrverbandes zugeführt und dort behandelt.

Die Erschließungsanlagen zur Ableitung des Abwassers sind vorhanden.

Die Kläranlage wird z.Zt. mit rund 10.000 Einwohnergleichwerten belastet.

Außergewöhnliche zusätzliche Belastungen sowie wasserintensive Vorhaben sind in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Die derzeitigen Entwässerungsanlagen sind von ihrer Kapazität ausreichend. Für das Baugebungsplangebiet wird der Regenüberlauf im Bereich der DEMAG in Anspruch genommen (Verdünnungsverhältnis 1 : 7,3), aus dem das Wasser in die Ruhr geleitet wird.

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

#### 9. Kosten

##### a) Alsbaldige Kosten

Durch die Realisierung der Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, entstehen der Stadt Wetter (Ruhr) keine wesentlichen Kosten. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.

##### b) Weitere Kosten

Weitere Kosten entstehen voraussichtlich für die Stadt Wetter (Ruhr) nicht.

Wetter (Ruhr), den 16.09.1981

Der Stadtdirektor  
In Vertretung

