

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 37

der Stadt Wetter (Ruhr)

"Kernbereich Alt-Wetter"

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes
4. Denkmalschutz und Denkmalpflege
5. Statistische Angaben
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Kosten

1. Allgemeines

Der Kernbereich Alt-Wetter liegt nach dem von der Bezirksplanungsbehörde anerkannten Siedlungsschwerpunktkonzept der Stadt Wetter (Ruhr) gemäß § 24 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) innerhalb des festgelegten Siedlungsschwerpunktes (SSP) I 'Alt-Wetter - Oberwengern'.

Dieser SSP hat für die Stadt Wetter (Ruhr) zentralörtliche Bedeutung. In der Hierarchie der Stadtteilversorgung bildet Alt-Wetter einen Ort der unteren Stufe, ein Kleinzentrum mit erhöhtem Angebot unterzentraler Versorgungseinrichtungen. Der Spezialbedarf kann in diesem Bereich nur unzureichend gedeckt werden. Es zeigt sich, daß in Alt-Wetter vorwiegend nur solche Betriebe des Einzelhandels ansässig sind, die in der Lage sein dürften, kurz- und mittelfristigen Bedarf zu decken.

Die zentrale Lage des Kernbereiches bietet sich auf lange Sicht gesehen an, Geschäfte zur Deckung des Spezialbedarfes vorzusehen und durch weitere Verbesserungen der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen die Voraussetzungen für die aus dem LEPro zugedachte Funktion eines Mittelzentrums zu schaffen.

Um den Kernbereich sinnvoll zu ordnen und zu ergänzen, hatte der Wirtschaftsförderungs- und Planungsausschuß in seiner Sitzung am 30.05.1979 den Beschluß zur Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes für den Kernbereich 'Alt-Wetter' gefaßt. Dem von der Verwaltung erarbeiteten Konzept stimmte der Ausschuß in seiner Sitzung am 19.03.1980 zu und auf seiner Grundlage sollte die weitere Entwicklung nach den Vorschriften über den Innenbereich gesteuert werden.

Zur Zeit zeichnet sich aber durch eine verstärkte Zunahme von beantragten Vergnügungsstätten (Spielhallen) eine Entwicklung ab, die der Zielsetzung des Siedlungsschwerpunktkonzeptes und des städtebaulichen Planungskonzeptes zuwiderläuft, aber nicht nach den Vorschriften über den Innenbereich zu regeln ist.

Aus diesem Grunde ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen, um zu verhindern, daß der Gebietscharakter gemindert und die vorgesehene Verbesserung der Versorgungseinrichtungen verhindert wird.

Nach Abwägung der absehbaren Erfordernisse und Interessen wurde eine Bürgerbeteiligung nach dem Modell I durchgeführt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll durch die Festsetzung der Baugebiete entsprechend dem vom Wirtschaftsförderungs- und Planungsausschuß am 19.03.1980 beschlossenen städtebaulichen Planungskonzept, der Kernbereich Alt-Wetter geordnet und langfristig eine Verbesserung und Attraktivitätssteigerung ermöglicht werden. Außerdem wird durch den Ausschluß von Spielhallen, Nachtlokalen, Sexshops⁺ und Bordellen gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) verhindert, daß durch die vermehrte Zulassung dieser Vergnügungsstätten eine Entwertung des Planungskonzeptes stattfindet.

+ mit Filmvorführung

Einer gewünschten Erweiterung der vorhandenen Sortimentsstruktur würden die erforderlichen Verkaufsflächen entzogen und eine gesunde Mischung des Einzelhandelsangebotes im Haupteinkaufsbereich wäre nicht mehr gegeben. Gleichzeitig würde das Ziel des Siedlungsschwerpunktkonzeptes, Voraussetzungen für die aus dem LEPro zgedachte Funktion eines Mittelzentrums zu schaffen, verhindert.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Allgemeine Wohngebiete

Die "Allgemeinen Wohngebiete", im Anschluß an die Misch- und Kerngebiete, dienen vorwiegend dem Wohnen und weisen nur eine geringfügige Nutzungsmischung mit Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf.

Die Qualität der Wohnnutzung soll mit dieser Festsetzung gestärkt werden.

3.2 Mischgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Bereiche, in denen eine gleichwertige Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung vorhanden ist. Um die hier gewünschte Nutzungsmischung zu erhalten, wurden diese Bereiche als Mischgebiete festgesetzt.

3.3 Kerngebiete

Um im Kernbereich von Alt-Wetter einen zentralen Geschäftsbereich mit leistungsfähigen Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen zu erhalten, wurden verschiedene Bereiche als Kerngebiete festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung und der teilweise hohen Ausnutzung der Grundstücke, ergeben sich zusätzliche städtebauliche Anforderungen, um auf Dauer ein funktionierendes Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten. Dieses war auch ein Grund mit, um die Vergnügungsstätten (Spielhallen, Nachtlokale, Sexshops⁺ und Bordelle) im Bebauungsplanbereich auszuschließen. Eine weitere Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist in diesem Gebiet, das durch den Durchgangsverkehr der B 226 geprägt wird, nicht mehr hinzunehmen.

+ mit Filmvorführung

3.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen wurden in dem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Gebietsentwicklungsplanentwurf Arnsberg, Teilabschnitt Bochum/Herne/Hagen/Ennepe-Ruhr-Kreis, in dem das überregionale Verkehrsnetz landesplanerisch festgesetzt war, ist am 20.12.1985, ausgenommen der zeichnerischen und textlichen Darstellungen des Straßennetzes, vom Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr genehmigt worden.

Da das gesamte Verkehrskonzept für Alt-Wetter aber von der Verlagerung der B 226 aus Alt-Wetter abhängt, ist zur Zeit eine Festsetzung von Verkehrsflächen nicht möglich, zur Sicherung der o.g. städtebaulichen Ziele aber auch nicht erforderlich.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Planbereiches liegen 3 Baudenkmale, die gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz in die Liste der Baudenkmale der Stadt Wetter (Ruhr) eingetragen sind.

1. Evangelische Kirche, Bismarckstraße 46
Baujahr: 1906
Architekt: Emil Marx, Dortmund
2. Wohnhaus Königstraße 78
Baujahr: 1896
3. Wohn- und Geschäftshaus Postraße 1
Baujahr: 1905

Desweiteren wird darauf hingewiesen, daß innerhalb des Plangebietes noch eine Fülle von Altbauten vorhanden ist. Die eventuell schützenswerte bzw. erhaltenswerte Bausubstanz sollte bei Neubaumaßnahmen Berücksichtigung finden.

5. Statistische Angaben

Der gesamte Planbereich umfaßt ca. 9,5 ha.

Davon sind

- ca. 2,6 ha Wohngebiet
- ca. 3,2 ha Mischgebiet
- ca. 1,2 ha Kerngebiet.

6. Bodenordnende Maßnahmen

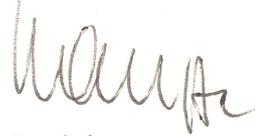
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

7. Kosten

Für die Stadt Wetter (Ruhr) entstehen keine Kosten.

Wetter (Ruhr), den 16.09.1986

Der Stadtdirektor
In Vertretung



Stadtbaurat

