

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 38
der Stadt Wetter (Ruhr)
"Am Loh/Am Rohlande"

Inhalt:

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

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 05.07.1988 beschlossen, für den Bereich zwischen der Grünewalder Straße, Am Loh und der Grundschötteler Straße im Ortsteil Volmarstein/Grundschöttel einen Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch - BauGB - aufzustellen.

Grundlage hierfür war die Erweiterung der Wohnbaufläche in diesem Bereich, die mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetter (Ruhr) beschlossen worden ist.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, das Gebiet zwischen Grünwalder Straße, Am Loh und der Grundschötteler Straße einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Immer noch ist die Nachfrage nach kosten- und flächensparenden Einfamilienhausbauten groß. Der Wunsch vieler Familien nach dem eigenen Heim läßt sich, im Gegensatz zum rückläufigen Geschoßwohnungsbau, an den steigenden Zahlen der statistisch erfaßten Baugenehmigungen und den Prognosen für die kommenden Jahre eindeutig ablesen.

Um diesem Wunsch auch in Wetter (Ruhr) gerecht zu werden, ist die Stadt Wetter (Ruhr) gehalten, attraktive Bauflächen zu schaffen.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Wohnbauflächen

Der Bereich um das Gelände der Feuerwehr, an das auch unmittelbar eine Modellschreinerei grenzt, wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die anderen Wohnbauflächen werden entsprechend den Zielvorstellungen für dieses Gebiet als "Reine Wohngebiete" festgesetzt. Angepaßt an die vorhandene Bebauung ist eine II-geschossige Bauweise zulässig. Bei der westlichen Bebauung an der Straße "Am Rohlande" wird die Traufhöhe auf 4,50 m über Straßenhöhe begrenzt, da das Gelände nach Westen hin fällt und so ein zu krasser Übergang zum Außenbereich verhindert wird.

Nach den ausgewiesenen Baugrenzen ist sowohl eine Einzelhaus- als auch z.T. eine Doppelhausbebauung möglich.

Durch die angrenzenden verkehrsintensiven Straßen B 234 (Grundschötteler Straße) und L 807 (Vogelsanger Straße) ist das Gebiet im westlichen Bebauungsplanbereich zwischen B 234 und der Straße "Am Rohlande" durch Verkehrslärmmissionen vorbelastet. Die Stadt Wetter (Ruhr) hat hierzu ein Gutachten durch den Rheinisch-Westfälischen TÜV erstellen lassen. Danach werden die Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung nach DIN 18005 bei der westlich von der Straße "Am Rohlande" geplanten Bebauung an allen Meßpunkten überschritten. Diese Orientierungswerte werden im Freiraum auch bei Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, die sich wie folgt darstellen, nicht erreicht:

Um vor allem die bis auf 20 m an die B 234 heranreichende Bebauung an der Straße "Am Loh" vor Schallmissionen zu schützen, wird auf eine Länge von 70 m eine 3,0 m hohe Schallschutzwand errichtet. In Anbetracht des ansteigenden Geländes würde ein Schallschutzwall gleicher Höhe eine wesentlich geringere Abschirmung ergeben, da der Abstand von Wallkrone zu Schallquelle zu groß wäre. Durch die erhöhte Lage (3 m über Straßenkante) in unmittelbarer Nähe zur B 234 bedeutet die Schallschutzwand für das Gebäude "Am Loh Nr. 32" keine wesentliche Verbesserung des Schallschutzes. Hier ist es darum unerlässlich, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern der Schallschutzklasse 3 festzusetzen. Auf die weitere Festsetzung von Fenstern der Schallschutzklasse 2 wird verzichtet, da die Werte dieser Schallschutzklasse ohnehin durch die handelsüblichen Fensterkonstruktionen mit 2-Scheiben-Isolierverglasung erreicht werden.

3.2 Öffentliche Grünfläche

Im nördlichen Planbereich, am Schnittpunkt der Straßen "Am Loh"/"Am Rohlande" wird eine öffentliche Grünfläche zur Errichtung eines Kinderspielplatzes festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche im östlichen Planbereich ist bereits vorhanden und wird lediglich in ihrem Bestand festgesetzt.

3.3 Natur und Landschaft

Der zu beplanende Bereich wird von einer heckenartigen 50 - 70-jährigen Pflanzung durchzogen, die in der Richtung von Südost nach Nordwest verläuft. Es handelt sich hierbei um eine alte, landwirtschaftlich angelegte Windschutzhecke. Aus Gründen der Landschaftserhaltung und Sicherung der ökologischen Vielfalt wird dieser Gehölzstreifen mit einer Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Straße "Am Rohlande" wird geprägt durch eine Reihe älterer Linden, die der Straße einen Alleecharakter verleihen. Um diesen Charakter zu erhalten, werden die Linden in ihrem Bestand festgesetzt. Als zusätzliche Maßnahme werden in diesem Bereich nur lebende Hecken als Einfriedungen zugelassen.

Um den Alleecharakter auch in der Straße "Am Loh" fortzusetzen, werden auch hier die vorhandenen Bäume am Straßenrand und zusätzliche Flächen zum Anpflanzen einzelner Bäume festgesetzt.

Im Hinblick auf das verstärkte Umweltbewußtsein der Bevölkerung und der damit verbundenen Suche nach Energieeinsparungsmöglichkeiten wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 20 m² ausnahmsweise zugelassen. Die Größe von 20 m² ist unter Berücksichtigung der großzügigen Baugrenzen und der z.T. kleinen Grundstücke (Dreieck zwischen Grünewalder Straße, Am Loh, Am Rohlande) als ausreichend anzusehen, zumal auch handelsübliche Konstruktionen zum gglfs. nachträglichen Anbau in der vorbeschriebenen Größe erhältlich sind.

Zur Abrundung des Siedlungsbereiches und Einbindung in die Landschaft wird entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

3.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als kombinierte Fahr- und Gehwege erstellt. Unter Berücksichtigung der Bushaltestellen in der Straße "Am Loh" werden die Straßen in ausreichender Breite festgesetzt, um den Begegnungsverkehr von 2 Bussen zu ermöglichen. Die Querverbindung von Grünewalder Straße zur Straße "Am Rohlande" wird als wichtige Fußwegeverbindung der Öffentlichkeit offengehalten. Die internen Erschließungen zu den einzelnen Hausgruppen im Dreieck "Am Loh"/"Am Rohlande"/Grünewalder Straße erfolgt in Anbetracht der beabsichtigten privaten Innenhöfe über Beaufschlagungsflächen.

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 Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer 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

Der gesamte Bereich umfaßt ca. 7,4 ha.

Davon sind

- ca. 3,9 ha Wohnbaufläche
- ca. 0,45 ha Verkehrsfläche
- ca. 0,16 ha Öffentliche Grünfläche
- ca. 2,5 ha Fläche für die Landwirtschaft

6. Kosten

| | |
|--|-----------------------|
| 1. Straßenausbau | 600.000,- DM |
| 2. Fußwegeverbindung Grüne- walder Straße/Am Rohlande | 60.000,- DM |
| 3. Kanal | 350.000,- DM |
| 4. Spielplatz | 180.000,- DM |
| 5. Schallschutzwand | 100.000,- DM |
| | <u>1.290.000,- DM</u> |

Die Kosten werden größtenteils durch Anliegerbeiträge finanziert.

000266

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Wetter (Ruhr), den 13.04.1989

Der Stadtdirektor
In Vertretung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kamp', written over the printed name 'Kamp'.

(Stadtbaurat)