

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 39  
der Stadt Wetter (Ruhr)  
"Am Kronen"

Inhalt:

---

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

## 1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteiles Grundschöttel. Nordöstlich anschließend befinden sich Wohnbauflächen, südwestlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst ist eine Brachfläche auf dem bereits größtenteils bebauten Gelände eines ehemaligen Bauernhofes.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) entsprechend geändert.

## 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Hinblick auf die allgemeine bekannte Wohnungsnot ist das Ziel und der Zweck des Bebauungsplanes, die ausgewiesene Wohnbaufläche einer städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen. In Anbetracht der umliegenden Bebauung und des unmittelbar angrenzenden Außenbereichs, wird hierbei eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung angestrebt.

## 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 3.1 Wohnbauflächen

In Hinblick auf die südöstlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Gärtnerei wird ein Teil als 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt, der andere Teil als 'Reines Wohngebiet'. Die Festsetzung der Gebäude als Hausgruppe und Doppelhäuser erfolgt aufgrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die gut einsehbare Ortsrandlage ist eine weitgehend einheitliche Gestaltung der kleinen Baumaßnahme städtebaulich erstrebenswert.

### 3.2 Verkehrsflächen

Die Straße "Am Kronen" wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, wobei die interne Erschließung der Wohngebäude über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt, um den in sich geschlossenen Charakter der Wohnanlage zu unterstreichen. Auf einer Länge von ca. 30 m ist die öffentliche Verkehrsfläche der Straße "Am Kronen" lediglich 3,50 m breit. Da diese Fläche jedoch dem angrenzenden verkehrsberuhigten Bereich (Schrittgeschwindigkeit, Vorrang für Fußgänger) der Karl-Siepmann-Straße zugeordnet und nur eine geringfügige Anzahl von Wohneinheiten erschlossen wird, ist diese Breite als ausreichend zu betrachten.

### 3.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Wegen der Höhenlage ist für die Abwässer eine Pumpanlage vorgesehen. Alle anderen Versorgungsleitungen sind bis zur angrenzenden Bebauung vorhanden.

### 3.4 Natur und Landschaft

Die beanspruchte Fläche ist eine Brachfläche ohne nennenswerten Bewuchs. Dennoch stellt die geplante Bebauung einen Eingriff in die Landschaft dar, der auszugleichen ist. Als Ausgleich wird an der Grenze zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Wohnbaufläche eine 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern' festgesetzt. Die hier zu pflanzenden Sträucher - ca. 170 einheimische Pflanzen - werden als freiwachsende Hecke den Außenbereich von der Wohnbebauung abgrenzen. Die öffentliche Grünfläche im westlichen Planbereich, die Sitz- und Verweilmöglichkeiten für die Bevölkerung bieten soll, kann für weitere Ausgleichspflanzungen herangezogen 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 Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Bei der 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. 4.500 m<sup>2</sup>, davon ca. 2.500 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche.

6. Kosten

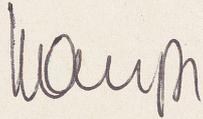
Kosten entstehen durch

1. Straßenbau
2. Kanal,

die auf die Anlieger umgelegt werden.

Wetter (Ruhr), den 06.06.1991

Der Stadtdirektor  
In Vertretung



Krauß  
Stadtbaurat