

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Wetter (Ruhr) "Oberwengern - Am Wilshause"

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

Die Stadt Wetter (Ruhr) hat für einen größeren Bereich Oberwengerns (ca. 22 ha) einen Bebauungsplan-Vorentwurf erstellt, der, entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, Friedhofs-, Kleingarten- und Wohnbauflächen enthält. Aufgrund des Planungsumfanges sollen für die unterschiedlichen Nutzungsarten gesonderte Bebauungspläne aufgestellt werden. Als erstes soll mit dem Bebauungsplan Nr. 41 "Oberwengern - Am Wilshause" die Wohnbebauung realisiert werden.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteiles Oberwengern und verbindet diesen Ortsteil mit dem Ortsteil Grundschöttel. Ein Großteil der Flächen sind intensiv bewirtschaftete Äcker und Wiesen, die von einem kleinen Bachlauf durchzogen werden. Sowohl die Ortsteile Grundschöttel als auch Alt-Wetter mit ihren Infrastruktureinrichtungen sind gut erreichbar.

Das Verfahren für den Bebauungsplan wird nach § 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) durchgeführt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die im Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) ausgewiesene Wohnbaufläche einer städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen und der auch weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Mit diesem Bebauungsplan soll ein dringender Wohnbedarf in diesem Bereich abgedeckt werden.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Aus der Erkenntnis, daß eine Erschließung durch das benachbarte Wohngebiet an der Haydn- und Nachtigallstraße diese Straßenzüge und die dortigen Anwohner überfordern würde, erfolgt die Erschließung von der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße aus. Der ebenfalls zur Hoffmann-von-Fallersleben-Straße verlaufende Siepen mit Bachlauf wird aus ökologischen Gründen nicht ange-tastet. Die Querung dieses Siepens erfolgt daher mittels einer Brücke. Neben dem Wohngebiet wird über die Haupterschließungsstraße auch die westlich an das Plangebiet grenzende Kleingartenfläche erschlossen.

Die Haupterschließungsstraße ist ab der Kreuzungssituation am Beginn des Wohngebietes als Mischfläche ausgelegt, d. h. daß eine Trennung zwischen Fuß- und Fahrverkehr nicht stattfinden wird.

Ein kleiner Teil der Wohnbebauung im nordöstlichen Planbereich wird in Verlängerung der Schubertstraße nicht über öffentliche Verkehrsflächen, sondern über Belastungsflächen erschlossen. Hier wird lediglich eine kleinteilige Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung angestrebt. Um die ohnehin schmale Schubertstraße nicht über Gebühr zu belasten, werden die zu erschließenden Wohnbauflächen durch Planzeichen im Bebauungsplan begrenzt.

3.2 Abwasserleitung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt durch einen Mischwasserkanal, der an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird.

3.3 Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächen werden als reine Wohngebiete festgesetzt. Lediglich der Bereich am Eingang in das Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier gegebenenfalls ein Altenheim unterbringen zu können.

Für den größten Teil des Baugebietes ist Geschößwohnungsbau vorgesehen, um zum einen den starken Bedarf nach Wohnraum befriedigen zu können und zum anderen dem Gebot nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Der Bereich im Anschluß an die vorhandene Bebauung an der Schubertstraße und teilweise an der Haydnstraße ist als kleinteiligere Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen.

3.4 Natur und Landschaft

Die geplante Bebauung stellt nach § 4 des Landschaftsgesetzes einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. Der Ausgleich selbst erfolgt mittels Festsetzungen innerhalb des Plangebietes. Hierzu ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die Kompensationsmaßnahmen im Einzelnen:

Die geplanten Tiefgaragen werden in den Bereichen, die nicht überbaut werden, durch Dachbegrünung von oben nutzbar gemacht. Das Bachtal wird durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet. Die vorhandenen Verrohrungen werden aufgenommen. Der Bachverlauf soll sich frei entwickeln können. Entlang der Mittelwasserlinie sind als Initialpflanzung Roterlen geplant. Das weitere Bachtal verbleibt als extensiv gepflegte Wiese.

Als weitere Kompensationsmaßnahmen sind Anpflanzungen von heimischen bodenständigen Gehölzen, wie sie in dem Maßnahmenplan ersichtlich sind, vorgesehen. Hierzu zählen sowohl Baum- als auch flächenhafte Gehölzpflanzungen auch im bebauten Bereich.

Der vorhandene Weg aus Beton wird komplett zurückgebaut, da diese Wegeverbindung nicht mehr nutzbar ist. Die Aufschüttungsfläche im Süden bleibt der Sukzession überlassen.

Für die Inanspruchnahme der kleinen Obstwiese werden innerhalb des Baugebietes neue Obstbäume angepflanzt. Diese Maßnahmen stellen insgesamt auch eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar.

Die in der Kompensationsberechnung geforderte Flächenkompensation in Höhe von 4,38 ha wird durch die vorgesehenen Maßnahmen, die eine Gesamtkompensationsfläche von 4,73 ha ergeben, in ausreichendem Maße abgedeckt. Der durch die geplante Baugebietsausweisung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die dargestellten Maßnahmen vollkommen kompensiert.

Die Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen werden unmittelbar nach der Wiederherstellung der Oberfläche (Oberbodenandeckung) durchgeführt. Die Gehölzpflanzungen entlang des Bachtals werden je nach der Jahreszeit und der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgezogen oder werden parallel zur Bautätigkeit durchgeführt.

Mit der Abnahme der Gebäude wird die Funktionserfüllung der Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen gewährleistet.

Anpflanzungen, die aufgrund der Jahreszeit nicht mehr durchgeführt werden können, werden in der darauffolgenden Pflanzzeit durchgeführt.

Ergänzend zum landschaftspflegerischen Begleitplan erfolgt im südlichen Planbereich eine Waldsaumbepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

3.5 Altlasten

Im südlichen Planbereich liegt zwischen der Grünzone und der Wohnbebauung ein mit Bauschutt, Schlacken, Baumaterial und lehmigen Boden verfüllter Siepen. Gemäß einem Gutachten aus dem Jahre 1987 ist hier von einer Gefährdung nicht auszugehen. Die Fläche liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Bei Sickerversuchen im östlichen Planbereich ist eine weitere mit Bauschutt verfüllte Senke entdeckt worden. Die Auffüllung ist hier festgestellt worden bis zu einer Tiefe von 1,10 m. Die Fläche liegt teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, so daß hier statische Sicherheitsmaßnahmen erforderlich werden könnten. Im östlichen Bereich der Bauschuttauffüllung ist eine Deckschicht aufzubringen, um Auswaschungen von PAK in den Untergrund und in das Grundwasser auszuschließen. Sofern beabsichtigt ist, diesen Bereich nicht zu versiegeln, ist der entsprechende Boden umfassend auszukoffern und auf einer dafür zugelassenen Deponie zu entsorgen.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Hover Weg 20, das in seinem Bestand festgesetzt wird. Die Umgebung des Denkmals wird durch die geplante Bebauung verändert. Auf die Denkmalqualität hat dies jedoch keinen Einfluß.

...

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. Die 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 drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 17 Denkmalschutzgesetz NW).

5. Statistische Angaben

Der gesamte Bereich umfaßt ca. 10,0 ha.
Davon sind

- ca. 4,0 ha Bauland
- ca. 0,9 ha Straßen- und Wegeflächen
- ca. 0,2 ha Spielplatzfläche
- ca. 0,4 ha Wald

Wohneinheiten geplant: ca. 220, weiterhin ca. 100 Plätze in einem möglichen Altenheim.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

7. Kosten

Kosten entstehen durch	1. Spielplatz	ca. 175.000,-- DM
	2. Straßenbau	ca. 2.200.000,-- DM
	3. Kanalbau	ca. 650.000,-- DM
	4. Ausgleichsmaßnahmen	ca. 460.000,-- DM
	5. Fußläufige Wegeverbindungen	ca. 170.000,-- DM

Die Kosten sollen durch einen Erschließungsträger übernommen werden.

Wetter (Ruhr), 4.5.94

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

