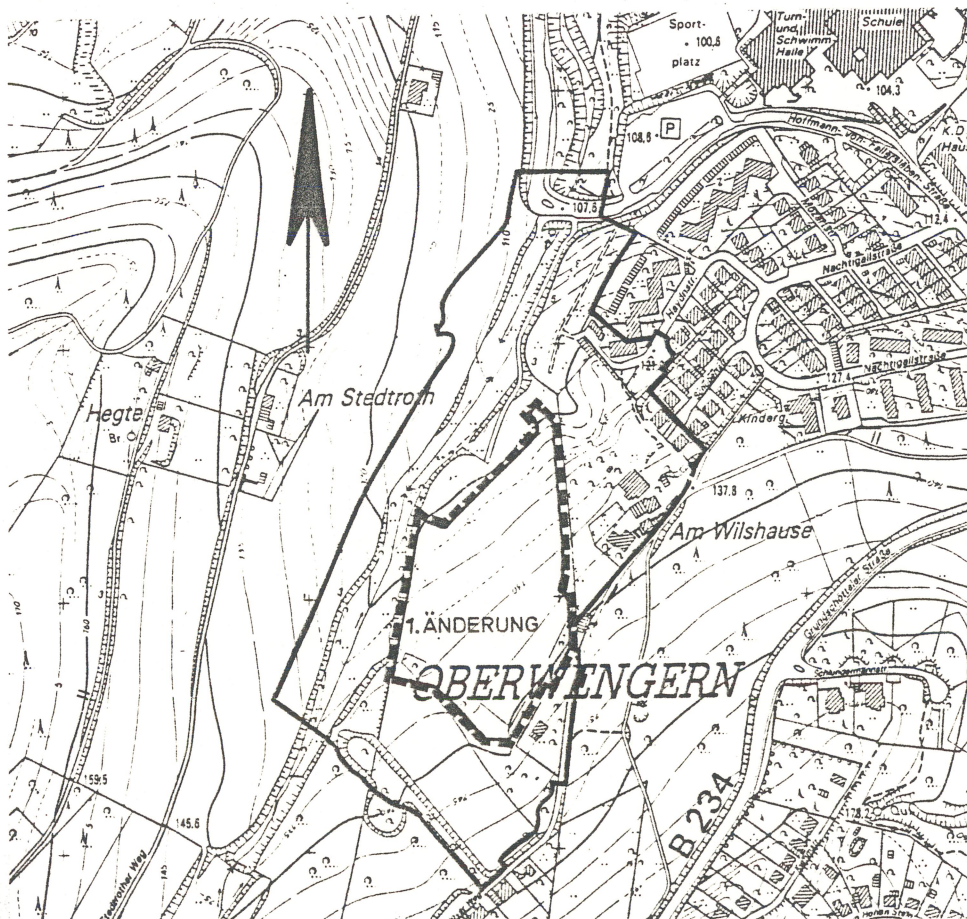


Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Wetter (Ruhr) „Oberwengern - Am Wilshause“

Inhalt:

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



1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Oberwengern - Am Wilshause“ ist seit dem 08.07.1994 rechtsverbindlich. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die im Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) ausgewiesene Wohnbaufläche einer städtebaulich geordneten Bebauung zuzuführen. Mit diesem Bebauungsplan soll ein dringender Wohnbedarf in diesem Bereich abgedeckt werden. Die Fläche, die sich im Besitz der Stadt Wetter (Ruhr) befand, soll unter dieser Premisse durch einen Bauträger bebaut werden.

Inzwischen ist auf Grundlage einer überarbeiteten Planung ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Wetter (Ruhr) und einem Bauträger geschlossen worden. Dieser Vertrag regelt die Errichtung sämtlicher öffentlicher Erschließungsanlagen, eines öffentlichen Spielplatzes sowie die Bebauung mit Wohngebäuden und einer Seniorenwohnanlage. Abweichend von der Grundkonzeption mit vorwiegendem Geschoßwohnungsbau hat sich nach ersten Vermarktungsbemühungen eine stärkere Nachfrage nach einer Eigenheimbebauung herausgestellt. Dieser Bedarf macht eine Veränderung der städtebaulichen Konzeption erforderlich. Auf einem Teil der Baufläche soll nunmehr in kosten- und flächensparender Weise eine Reihenhausbauung entstehen. Die festgesetzten Baugrenzen sind daher der neuen Planung anzupassen. Die hierzu erforderliche Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 2 Abs. 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (vereinfachtes Änderungsverfahren).

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, um die vorgesehene Wohnbebauung schnellstmöglich in einer städtebaulich geordneten Weise realisieren zu können und der auch weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Mit dieser Bebauungsplanänderung soll ein dringender Wohnbedarf in diesem Bereich gedeckt werden.

3. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

3.1 Entgegen der ursprünglichen Straßenplanung ist am südlichen Ende der Erschließungsstraße die öffentliche Verkehrsfläche geringfügig verbreitert worden, um eine bessere Anfahrbarkeit der dortigen Grundstücke zu gewährleisten.

3.2 Abwasserleitung

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

Unverschmutztes Oberflächenwasser (z. B. von Dachflächen) wird über ein Rigolensystem zur Versickerung gebracht.

3.3 Wohnbauflächen

Die Wohnbauflächen werden als reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet kann ggf. eine geplante Ladenzeile mit Geschäften für den täglichen Bedarf (z. B. Bäckerei, Lebensmittel) angesiedelt werden.

Entgegen der ursprünglichen Planung, die größtenteils Geschoßwohnungsbau vorsah, wird im größten Teil des Änderungsbereiches Eigenheimbebauung vorgesehen. Die festgesetzten Baugrenzen und Ausnutzungsziffern sind daher anzupassen. Gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung soll in Teilbereichen die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden, um in kosten- und flächensparender Bauweise eine Reihenhausbauung zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept, das auch Grundlage des o.g. städtebaulichen Vertrages ist, läßt keine Beeinträchtigungen durch die höhere

Ausnutzung erkennen. Ebenso, sind negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten, da diese erhöhte Ausnutzung nur auf eng begrenzte Flächen beschränkt ist. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der städtebaulichen Planung auf 0,5 festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches ist Geschößwohnungsbau vorgesehen.

Im gesamten Änderungsbereich werden lediglich die Baugrenzen entsprechend der überarbeiteten Planung geändert und zusätzlich auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplatzanlagen Baugrenzen für eine Wohnbebauung festgesetzt. Die Festsetzungen der Vollgeschosse wird im Bereich der vorgesehenen Eigenheimbebauung auf zwei Vollgeschosse reduziert. Außerdem wird im Bereich des vorgesehenen Geschößwohnungsbaus eine größere Fläche für Nebenanlagen (Tiefgarage) ausgewiesen.

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 überbaubare Grundstücksfläche hat sich im Änderungsbereich gegenüber der ursprünglichen Planung geringfügig verringert. Ein weiterer Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.

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.

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 (Oberbodenandekung) 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 Waldbaumbepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

3.5 Altlasten

Im südlichen Änderungsbereich 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.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich das Baudenkmal Hover Weg 20. 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 Änderungsbereich umfaßt ca. 2,4 ha.
Davon sind

- ca. 2,0 ha Bauland
- ca. 0,4 ha Straßen- und Wegflächen

Im Änderungsbereich sind ca. 150 Wohneinheiten geplant.

Im gesamten Bebauungsplanbereich verringert sich die Anzahl der Wohneinheiten von ursprünglich 220 auf 180 - 200.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

7. Kosten

Die anfallenden Kosten werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinflusst und werden durch den Erschließungsträger übernommen.

Wetter (Ruhr), 27. 02. 1995

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

