

**2. Änderung
des
Bebauungsplans Nr. 43
der Stadt Wetter (Ruhr)**

„Alt - Wetter - Rheinformgelände“

**Begründung
Entwurf**

	Beschlossen/Vorgelegt in der Sitzung des
<input checked="" type="checkbox"/>	Rates vom 10.03.05 1/05
<input checked="" type="checkbox"/>	Hauptausschuß vom 17.02.05 1/05
<input checked="" type="checkbox"/>	SBA 1/2005 vom 01.02.05

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgebiet	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und des Änderungsbereichs	3
2	Planungserfordernis und Planverfahren	3
2.1	Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung und 2. Änderung	3
2.2	Planverfahren und Umweltbericht	4
3	Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme	4
3.1	Planungsrechtliche Situation - Besonderes Städtebaurecht	4
3.2	Eigentumsverhältnisse	5
3.3	Altlasten	5
3.4	Landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Bestand	5
3.5	Lärmimmissionen	5
4	Übergeordnete und sonstige Planung	6
4.1	Raumordnung und Landesplanung	6
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
4.3	Fachplanungen	6
4.4	Informelle Planungen	6
5	Planerische Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise	7
5.4	Äußere und innere Erschließung	8
5.5	Ver- und Entsorgung	8
5.6	Flächen der Deutschen Bahn AG	9
5.7	Kennzeichnung von Altlasten	9
5.8	Grüngestaltung	9
5.9	Gestalterische Festsetzungen	10
5.10	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10
5.11	Schallschutz	10
6	Kosten	11
7	Flächenbilanz	11

1 Planungsgebiet

Die Stadt Wetter (Ruhr) als ein Mittelzentrum in der südlichen Ballungsrandzone des Ruhrgebiets hat seit Jahren mit einer stetigen funktionellen Schwächung ihres Zentrums zu kämpfen. Die Attraktivierung und Stärkung der Innenstadt als Einzelhandels- und Wohnstandort und die städtebauliche Entwicklung der brachgefallenen Gewerbefläche „Rheinform“ ist somit Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 „Alt-Wetter-Rheinformgelände“, der große Teile dieser Brachfläche umfasst, und des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 42 „Alt-Wetter-Zentrumserweiterung“.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und des Änderungsbereichs

Das Plangebiet, das durch den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 gefasst wird, befindet sich am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Alt-Wetter in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrumsbereich, der Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet wahrnimmt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fläche zwischen der Kaiserstraße (B 226) im Nordosten, einen Teil des Lebensmitteldiscounters und des Betriebsgeländes der Fa. Bönnhoff GmbH & Co. KG im Norden, den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG im Südwesten und der Grenze des Bebauungsplans Nr. 42 „Alt - Wetter Zentrumserweiterung“ im Südosten. In ca. 100 m Entfernung in südlicher Richtung liegt der Bahnhof Wetter (Ruhr) mit einem Haltepunkt der Deutschen Bahn AG und der S-Bahn-Linie 5 Dortmund - Witten - Wetter - Hagen. Der gesamte Planungsraum des Bebauungsplans Nr.43 hat eine Fläche von ca. 2,67 ha. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kaiserstraße und die geplante Verlängerung der südlich angrenzenden Bahnhofstraße nach Norden.

Im Vorfeld zur 2.Änderung ist bereits eine 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 durchgeführt worden. Der Bereich der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.43 beschränkt sich auf eine ca. 1.500 m² große Fläche im Nordwesten des Plangebiets. Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.43 wurde notwendig, um einem nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der sich im Plangebiet bzw. angrenzenden Bereich angesiedelt hat, die entsprechenden Stellplätze zuordnen zu können.

Die 2.Änderung umfasst eine mittig gelegene Teilfläche von ca. 8.000 m² des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr.43, d. h. einen Teil der als öffentliche Stellplatzanlage festgesetzten Bereiches und zwei der U-förmigen Baublöcke für den Wohnungsbau.

2 Planungserfordernis und Planverfahren

2.1 Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung und 2. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 „Alt-Wetter-Rheinformgelände“ hat als Zielsetzung, neben der Stärkung des Zentrums, die Verbesserung der Wohnraumsituation im Stadtteil Alt-Wetter. Durch die Schaffung von Baurecht für drei Baublöcke war vorgesehen ca. 100 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau in attraktiver innerstädtischer Lage zu schaffen.

Der vorgesehene Standort bietet sich dabei durch seine Größe und seine unmittelbare Nähe zur Innenstadt für die Errichtung von Wohnungen in verdichteter Bauweise an. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in einer ebenerdigen Stellplatzanlage entlang der Bahnlinie angeordnet.

Die grundsätzliche Zielsetzung der Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes im Bahnhofsquartier ergänzend zum geplanten Einzelhandelsmarkt wird auch durch die 2.Änderung beibehalten, durch die veränderten Situation im Wohnungsmarkt insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus muss jedoch von der Realisierung der geplanten Anzahl an Wohneinheiten in verdichtetem Geschosswohnungsbau abgesehen werden.

Zielsetzung des neuen Baukonzeptes für den Änderungsbereich ist die Realisierung von Stadthäusern in 3-geschossiger Bauweise als Einfamilienreihenhäuser. Die Stellplätze werden dabei zum Großteil den Wohnungseinheiten direkt zugeordnet. Ergänzend wird eine private Gemeinschaftsanlage im Bereich der öffentlichen Stellplatzanlage entlang der Bahntrasse zur Errichtung von Carports/Garagen und Stellplätze angeboten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 43 setzt für den Änderungsbereich eine geschlossene U-förmige Bebauung als Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Stellplätze fest. Im Bereich der Wohnbebauung sind derzeit Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Die Änderung sieht vor eine offene Bebauung als Allgemeines Wohngebiet und zusätzlich private Stellplätze zuzulassen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das angestrebte Baukonzept gilt es die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Wetter (Ruhr) „Alt-Wetter – Rheinformgelände“ durchzuführen.

2.2 Planverfahren und Umweltbericht

Am 20.07.2004 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien EAG Bau in Kraft getreten, mit der das Bauleitplanverfahren weitreichend umgestaltet wurde. Gemäß Überleitungsvorschrift §244 BauGB sind diejenigen Bauleitpläne, die entweder nach dem 20.07.2004 eingeleitet worden sind oder bereits vor diesem Datum eingeleitet wurden, aber bis zum 20.07.2006 noch nicht abgeschlossen sind, nach den geänderten Vorschriften durchzuführen.

Da der Änderungsbeschluss für die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 vor dem 20.07.2004 gefasst wurde und das Änderungsverfahren sehr wahrscheinlich vor dem 20.07.2004 abgeschlossen sein wird, wird das Verfahren nach altem Recht durchgeführt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.September 2001 nach Prüfung nicht erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes mit seiner zulässigen Grundfläche liegt unter dem Prüfwert (unterer Schwellenwert) von 20.000 m² nach Nr.18.7 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, so dass für diesen Bebauungsplan keine Vorprüfung bzw. UVP durchgeführt werden muss. Ein Umweltbericht entfällt.

3 Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme

3.1 Planungsrechtliche Situation - Besonderes Städtebaurecht

Zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Innenstadt Alt-Wetter“ hat der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) am 07.03.1996 auf der Grundlage der Voruntersuchungen eine Satzung nach § 165 ff. BauGB beschlossen, die seit dem 28.06.1996 rechtsverbindlich ist. Die Bebauungspläne Nr. 42 und 43 der Stadt Wetter (Ruhr) schaffen das notwendige Baurecht. Ihre Geltungsbereiche decken das Gebiet der Entwicklungsmaßnahme vollständig ab.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 sind von der DSK Deutsche Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, als treuhänderischer Entwicklungsträger für die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Innenstadt Alt-Wetter“ erworben worden und befinden sich somit im Besitz der DSK.

3.3 Altlasten

Bedingt durch die langjährige industrielle Nutzungsgeschichte der Flächen im Planungsgebiet sind Verunreinigungen des Untergrundes erfolgt. Im Änderungsbereich wurden im Untergrund der ehemaligen Bahntrasse lokal erhöhte Konzentration von anorganischen und organischen Schadstoffen ermittelt. Für diese Fläche erfolgte daher eine flächenhafte Auskofferung und Deponierung sowie eine Verfüllung mit unbelastetem Erdreich. Die Sanierung des ehemaligen Rheinform-Geländes im Innenstadtbereich von Alt-Wetter ist mittlerweile abgeschlossen. Im Bebauungsplan sind die Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

3.4 Landschaftsökologischer und landschaftsästhetischer Bestand

Aufgrund der ehemals intensiven Flächennutzung weist das Planungsgebiet derzeit nur einen geringen Bestand an Vegetationselementen auf. Derzeit hat sich auf der aufbereiteten Fläche Übergangsv egetation gebildet.

Ein vom Entwicklungsträger DSK beim Landschaftsplanungsbüro Landschaft + Siedlung, Recklinghausen, in Auftrag gegebener Grünordnungsplan zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommt zu dem Schluß, daß aufgrund der extremen anthropogenen Überformung dieses Bereiches eine planerische Entwicklung (unter Berücksichtigung einer teilweisen Entsiegelung, Anpflanzung von Bäumen, Anlage von Grünflächen) in jedem Fall zu einer Verbesserung der landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Situation führen wird.

Die 2.Änderung des Bebauungsplans Nr.43 hat keinerlei Auswirkungen auf die landschaftsökologische bzw. landschaftsästhetische Situation, da sich die Nutzung hier faktisch nicht ändert.

3.5 Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kaiserstraße (B 226), zur Bahnstrecke Essen - Hagen - Kassel bzw. zur S-Bahnlinie Dortmund - Witten - Wetter - Hagen sowie zu mehreren Gewerbebetrieben. Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen hat die Stadt Wetter (Ruhr) bereits 1997 vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl. Ing. Ritterstaedt ein schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage des im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudekonzeptes erstellen lassen.

Das schalltechnische Gutachten kommt insgesamt zu dem Schluß, daß besonders in den Randbereichen der Kaiserstraße erhebliche Lärmimmissionen zu verzeichnen sind, die sich maximal auf ca. 70 dB (A) belaufen. Nennenswerte Immissionen, die zu einer Belästigung der Wohnbevölkerung führen könnten, finden sich aber auch in den anderen Bereichen des Planungsgebietes. Im Planbereich werden an fast allen Hausfronten passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich, die zur Wahrung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse beitragen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen worden.

Aufgrund der geänderten Planung wurde das vorliegende schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Ritterstaedt im Auftrag der Degen & Sieppel GbR angepasst. Der Gutachter hat die durch

den Verkehrslärm der Bahnstrecke und der Straßen Kaiserstraße und Bahnhofstraße hervorgerufenen Beurteilungspegel ermittelt. Aus dem Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 wurde das daraus erforderliche Bauschalldämmmaß ermittelt bzw. Empfehlungen für den Einbau von Zwangsbelüftungen an zum Schlafen bestimmten Räumen abgeleitet.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis: Ohne Einrichtung einer Schallschutzwand an der Bahnstrecke werden nur an drei Immissionsorten an der nordwestlichen Hausfront bewertete Bauschalldämmmaße von mindestens $R'w = 40$ dB und damit spezielle Schallschutzfenster erforderlich. Zwangsbelüftungen werden an den meisten Hausfronten empfohlen. Dabei ist zu beachten, dass überall dort, wo passiver Schallschutz erforderlich wird, dieser von der gesamten Außenfront einschließlich Fenster, Türen, Rolladenkästen, Heizungsnischen und Lüftungsöffnungen eingehalten werden muss. Flure, Badezimmer, Toiletten, Hauswirtschaftsräume, Abstellräume und reine Küchen sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume und genießen keinen Anspruch auf passiven Schallschutz.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 43 getroffenen Festsetzungen erfüllen auch bei dem geänderten Baukonzept einen ausreichenden Schallschutz. Die Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.1 – 4.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 sind Bestandteil der Änderung.

4 Übergeordnete und sonstige Planung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahr 2001 weist den überwiegenden Teil der Fläche als allgemeinen Siedlungsbereich aus. Der nördliche Teil wird für gewerbliche und industrielle Nutzung ausgewiesen. Diese Ausweisungen entsprechen der im Bebauungsplan Nr.43 beabsichtigten Planung. Der Bereich der 2.Änderung liegt in der als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesenen Fläche.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) weist für das Gebiet der 2.Änderung Mischbaufläche und Wohnbaufläche aus, der Bebauungsplan Nr.43 bzw. die 2.Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt .

4.3 Fachplanungen

Die für den Änderungsbereich relevanten Fachplanungen beziehen sich auf den Leitungsmast der Deutschen Bahn AG, der auf einer planfestgestellten Fläche im Bereich der Stellplatzanlage steht.

4.4 Informelle Planungen

Die Grundlage für die Entwicklung des zentralen Innenstadtbereiches bildete das Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes, der von der Stadt Wetter (Ruhr) im Juni 1993 ausgeschrieben wurde. Der prämierte Entwurf des Büro Pesch&Partner, Herdecke, stellt die Basis für die Aufstellung der Bebauungsplanentwürfe Nr. 42 und 43 dar. Die Planung musste im Rahmen der Konkretisierung des Planungsprozesses und in Bezug auf eine Realisierbarkeit mehrfach überarbeitet werden. Das Rahmenkonzept für die Wohnbebauung von Pesch &Partner sah einen geschlossenen, U-förmigen

Geschosswohnungsbau vor. Das geänderte Plankonzept stellt auf attraktive Einfamilienreihenhäuser in 3-geschossiger, offener Bauweise ab.

5 Planerische Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet, hier WA1 und WA2, festgesetzt. Die ursprünglich vorgesehenen Kopfbauten, die als Mischbebauung vorgesehen waren, entfallen. Eine Teilfläche der Stellplatzanlage wird im weiteren nicht mehr als öffentliche, sondern private Stellplatzanlage entlang der Bahntrasse ausgewiesen. Die Festsetzung erfolgt als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 und Nr.22 BauGB mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen (Carports).

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß §1 (9) BauNVO bleibt bestehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung der eigentlich gemäß §17 BauNVO zulässigen GRZ im WA1 und WA2 ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die Stadt Wetter (Ruhr) sieht an dem vorliegenden Standort die Realisierung eines zentrumsnahen Wohngebietes lagegünstig in der Nähe eines wichtigen ÖPNV-Knotenpunktes vor. Den Willen zur raschen Bebauung der brachgefallenen innerstädtischen Fläche wurde durch den Beschluss einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dokumentiert. Die sehr starke Verdichtung des vorhergehenden Konzeptes ist durch das neue bauliche Konzept abgemildert worden. Die Lage und der Zuschnitt der Fläche erfordern jedoch bei einer sinnvollen baulichen Ausnutzung eines integrierten innerstädtischen Wohnstandortes mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter Beachtung eines maximalen Abstandes zu den Bahnanlagen die Überschreitung der Obergrenze hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gem. BauNVO.

Die Geschossigkeit wird in den WA1 und WA2-Gebieten zwingend auf 3 Geschosse festgesetzt, um sich dem vorhandenen baulichen Bestand an der Kaiserstraße anzupassen. Die Festsetzung der Traufhöhe und der zwingenden 2-Geschossigkeit zur neuen Bahnhofstraße entfällt durch die 2.Änderung.

Die Unterkellerung aller Neubauten in den WA-Gebieten ist weiterhin aufgrund des aufbereiteten Untergrundes ausgeschlossen.

5.3 Bauweise

Im Änderungsbereich wird im Gegensatz zur ursprünglich festgesetzten geschlossenen Bauweise eine offene Bauweise festgesetzt. Dies lässt eine Bebauung in Form von Hausgruppen bis 50 m Länge zu.

Änderungen ergeben sich z.T. im Verlauf der Baugrenzen und Baulinien. Die Baukörper werden durch eng gefasste Baugrenzen umschrieben, die insbesondere eine Vorgartenfläche zu den Stichstraßen und einen ausreichend großen rückliegenden Gartenbereich schaffen sollen. Ein Überschreiten der Baugrenzen ist auf den zu den Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten mit Gebäudeteilen wie Balkonen zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptkörper um maximal

2,5 m vorspringen oder auskragen. Dies ermöglicht die Einrichtung von Balkonen an den Gebäude-seiten, die zum rückwärtigen Gartenbereich liegen.

Im Änderungsbereich sind hinsichtlich der einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft Pultdächer sowie die Sonderdachform gegeneinander versetztes Pultdach zulässig. Die Festsetzung von Flach-dächern im Bereich der MI-Gebiet entfällt.

5.4 Äußere und innere Erschließung

Derzeit ist das Plangebiet durch eine Baustraße die zwischen der Kaiserstraße und der verlängerten Bahnhofstraße verläuft, erschlossen. Diese „neue Bahnhofstraße“ zieht sich parallel zur Bahnlinie in Nord-Süd-Richtung durch den Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Die äußere Erschließung übernimmt die Kaiserstraße, die momentan noch als Bundesstraße gewid-met ist, nach dem Bau der neuen Ruhrbrücke aber zu einer Gemeindestraße herabgestuft wird. Der Bau des Ruhrüberwurfes B226n hat in diesem Frühjahr begonnen und ist voraussichtlich 2007/2008 abgeschlossen.

Für die innere Erschließung des Plangebietes steht die neue Bahnhofstraße zur Verfügung, die in ih-rem nördlichen sowie mittleren Abschnitt jeweils an die Kaiserstraße angebunden wird. Sie weist im Planungsgebiet einen Regelquerschnitt von 5,25 m (bzw. 6,5 m) Fahrbahnbreite auf mit ergänzen-dem Fußweg von 4,25 m Breite. Die Wohnhöfe sind durch Stichwege in 5,5 m Breite erschlossen. Diese sind als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der ruhende Verkehr war bisher in der den Wohnhöfen gegenüberliegenden Stellplatzanlage unter-zubringen. Durch die Änderung wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den WA-Gebieten ermöglicht. Stellplätze und Garagen sind gem. § 9 (1) Nr.2 und Nr.4 BauGB innerhalb der überbau-baren Grundstücksflächen zulässig. Ein ungeordnetes Bild, insbesondere im Bereich der Vorgärten sowie eine Versiegelung von Grünraum soll jedoch vermieden werden und trotz verdichtetem Bebau-ungskonzept das Freihalten von begrüntem Vorgartenbereichen Vorrang finden.

Ergänzend dazu wird von der derzeit öffentlichen Stellplatzanlage ein Bereich für private Stellplatzflä- che abgetrennt. In dem Bereich sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen (Carports) zulässig.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Versor-gungsnetz. Die neue Wohnbebauung wird über einen Mischkanal entwässert. Dieser liegt bereits im Bereich der neuen Bahnhofsstraße, die derzeit nur als Baustraße ausgeführt ist.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen. Die Festsetzung soll vermeiden, dass das Ortsbild durch oberirdische Leitungstrassen gestört wird und das Ziel einer ho- he städtebauliche Qualität im Entwicklungsbereich beeinträchtigt wird.

Im weiteren quert der verrohrte Schnodderbach das Plangebiet.

Aufgrund der partiellen Überbauung der Leitungstrassen durch die neuen Gebäude ist es notwendig, den Mischwasserkanal und den verrohrten Schnoderbach abschnittsweise in ihrem Verlauf zu verän- dern. Dazu werden die erwähnten Trassen in die nördlichste Stichstraße verlegt und im Bereich der neuen Bahnhofsstraße wieder an ihren bisherigen Verlauf angebunden. Die Abschnitte des Misch- wasserkanals und des verrohrten Schnodderbaches, die nicht innerhalb des öffentlichen Straßen- raumes liegen, werden durch eine Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt

Wetter (Ruhr) gesichert. Dies gilt auch für den Abschnitt von ca. 6 m Länge, in dem der Mischwasserkanal von einer überbaubaren Grundstücksfläche überlagert wird.

Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht vorgesehen. Im Untergrund verbleiben großflächig geringfügige Bodenverunreinigungen, die durch die Sanierung zwar gesichert wurden, aber im Falle einer konzentrierten Einleitung von Niederschlägen dennoch Schadstoffe auslösen könnten. Zum Schutze des Grundwassers erfolgt somit eine Einleitung des Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal.

5.6 Flächen der Deutschen Bahn AG

Direkt westlich an den Planungsraum grenzt die Bahnstrecke Essen - Hagen - Kassel an. Für den Betrieb der elektrifizierten Strecke sind unter anderem Strommasten notwendig. Zwei dieser Masten befinden sich im Bereich der öffentlichen Stellplatzanlage und einer auf der privaten Stellplatzanlage an der westlichen Grenze des Bebauungsplans. Mit Kaufvertrag vom 17.12.1997 sind die Flächen für die beiden nördlich gelegenen Masten zusammen mit weiteren Flächen der DB AG vom beauftragten Treuhänder erworben worden. Bis auf die Flächen für die Masten und die Leitungen sind die Flächen aus der Planfeststellung entlassen worden.

Im Bereich der 2. Änderung liegt ein Strommast im Bereich der privaten Stellplatzfläche. Die erforderlichen Grundflächen des Mastes und die Flächen unterhalb der Leitung werden als Fläche für den überörtlichen Verkehr (hier: Bahnanlagen) nachrichtlich übernommen. Der Hinweis Nr. 3 im Bebauungsplan Nr. 43 ist weiterhin zu beachten.

5.7 Kennzeichnung von Altlasten

Die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet erfolgt gem. §9 Abs.5 BauGB als nachrichtliche Übernahme im Plangebiet. Die gekennzeichneten Flächen sind bis zu einem Horizont von ca. 2,50 m Tiefe saniert, was eine weitgehend restriktionsfreie Folgenutzung gewährleistet. Dies bedeutet jedoch, dass mit Belastungen unterhalb der Sanierungshorizonte nach wie vor zu rechnen ist. Jegliche Eingriffe in Boden und Untergrund sind daher vorab mit den Fachbehörden des Ennepe-Ruhr-Kreises und dem zuständigen Gutachter abzustimmen.

Die Kennzeichnung der Altlasten entspricht im Bereich der 2. Änderung dem aktuellen Stand gemäß Dokumentation der Altlastensanierung/-sicherung des Ing.-Büros GeoConsult.

5.8 Grüngestaltung

Die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes wird durch einen extern entwickelten Grünordnungsplan unterstützt. Er sieht im wesentlichen die Ausbildung eines schmalen Grünzuges (angrenzend an den Bereich der 2. Änderung) vor der zwischen der Randbebauung an der Kaiserstraße und dem neuen Wohngebiet verläuft. Der Grünzug durchzieht das Plangebiet von Norden nach Süden in einer Breite von max. 10 m und grenzt an die Gartenbereiche der neuen Wohnbebauung an. Er schafft eine Rad- und Fußwegeverbindung zwischen dem Baugebiet und der Kaiserstraße sowie der geplanten Zentrumserweiterung. Der Grünzug soll als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Spielbereich dienen.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden auf der Grundlage des §9 (4) BauGB in Verbindung mit §86 (1) Nr.1 BauO NRW festgesetzt.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzung in den WA-Gebieten zur Dachform, Ausgestaltung der Dachlandschaft sowie der Außenfassaden der Baukörper bzw. Baukörpergruppen wurden getroffen, um unter einem gewissen Spielraum für den Bauherrn eine homogene Gestaltung der neuen Wohnbebauung, ein ansprechendes Erscheinungsbild des Baugebietes zu garantieren und eine hohe städtebauliche Qualität im Entwicklungsbereich zu erzielen.

Um im Straßenraum der neuen Bahnhofsstraße möglichst geschlossene Raumkante zu erhalten und gegenüber den öffentlichen Flächen einen möglichst einheitlichen Charakter zu erzeugen, gleichzeitig aber auch die privaten rückwärtigen Gartenbereiche abzuschirmen, sind begrünte Einfriedungsmauern nebst Pflanzbeet mit einer Höhe von 2m entlang der Grundstücksgrenze, zwischen den Gebäudereihen, südwestlich zur Bahnhofsstraße auszuführen. Die Wand ist flächenhaft mit Laubgehölzen (hier: Efeu, Knöterich, Wilder Wein, Kletterhostensie, Immergrünes Geißblatt) zu begrünen. Die Wand wird aus rein gestalterischen Gesichtspunkten nicht zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

5.10 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die 2.Änderung des Bebauungsplans Nr.43 ergibt sich keine Veränderung der Bewertung der Eingriffsintensität. Es ist daher weiterhin davon auszugehen, dass bei der Überplanung des Bebauungsplanes Nr.43 unter Berücksichtigung der für den Bereich beschriebenen Maßnahmen von einer Verbesserung der ökologischen Bilanz auszugehen ist.

5.11 Schallschutz

Das vorliegende Schallschutzgutachten (Ritterstaedt, 11.Juli 2004) verwendet als Grundlage für die Berechnungen für den Gewerbelärm die Ergebnisse der Messungen aus dem Jahre 1997. Für die kritische Nachtzeit wurde ein Schalleistungspegel von $L_w=101$ dB(A) bestimmt. Diese Schallquelle erzeugt auf der gegenüberliegenden Seite der Bahn am nächstgelegenen Immissionsort ohne Schallschutzmaßnahmen einen Beurteilungspegel von 22 dB(A) und wird daher vom Gutachter nicht weiter untersucht. Der Gewerbelärm spielt insgesamt eine untergeordnete Rolle. Die Beurteilung wird deshalb nahezu ausschließlich für den Verkehrslärm (hier der Bahnstrecke und der einwirkenden Erschließungsstraßen) durchgeführt. Die Streckenbelastung der Bahnstrecke wurde nicht neu erhoben. Die verwendeten Verkehrsmengen der Kaiserstraße und der Bahnhofsstraße, als Straßenabschnitte die auf das Plangebiet einwirken, wurden zwingend angepasst und der Prognosehorizont auf das Jahr 2015 erweitert. Die Geräusche der Parkplätze wurden nach dem jetzt geltenden Verfahren von 2003 ermittelt.

Die DIN 18005 empfiehlt für Gebietstypen der Baunutzungsverordnung Orientierungswerte für tolerable Lärmimmissionen. Für die im Änderungsbereich ausgewiesenen WA-Gebiete werden 55 dB(A) Tags und 45 dB(A) Nachts empfohlen.

Der Gutachter berechnet stockwerksweise die Beurteilungspegel und gibt zusätzlich den Lärmpegelbereich gem. DIN 1409, das daraus errechnete erforderliche bewertete Bauschalldämmmaß der Außenfront und eine Empfehlung für den Einbau von Zwangsbelüftungen an den zum Schlafen bestimmten Räumen an. Es werden nur an 3 Immissionsorten an der nordwestlichen Hausfront bewertete Bauschalldämmmaße von mind. $R'_{w}=40$ dB und damit spezielle Schallschutzfenster erforderlich. Zwangsbelüftungen werden an den meisten Hausfronten vom Gutachter empfohlen.

In der textlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.43 wird passiver Schallschutz durch das resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile festgesetzt, dass nicht nur eine entsprechende Qualität der Fenster festlegt, sondern auch Anforderungen an die Ausführung der Gebäudewände oder Lüftungseinrichtungen stellt. Gemäß den Empfehlungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) muss das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile im Planungsgebiet zwischen 30 und 40 dB(A) betragen. Im Rahmen der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan sind situationsangepasste Schalldämmmaße für einzelne Wandflächen ausgewiesen worden. Die einzuhaltenen resultierenden Schalldämmmaße sind im Änderungsbereich mit L2 und L3 gekennzeichnet. Die passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleisten so innerhalb der Gebäude die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005. Im weiteren ist festgesetzt, dass Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmer mit mechanischen Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.

Unter Zugrundelegung des überarbeiteten Schallschutzgutachtens ergeben sich bei dem geänderten Baukonzept keine Änderungen für die passiven Schallschutzmaßnahmen. Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.43 getroffenen Festsetzungen sind ausreichend um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit die zu garantieren.

Die Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.1 – 4.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 sind somit Bestandteil der 2. Änderung.

Auf die Einrichtung einer Schallschutzwand entlang der Bahnlinie wurde verzichtet, da der Schallschutz auch durch passive Schallschutzmaßnahmen erzielt werden kann. Der überarbeitete Gutachten kommt zum Ergebnis, dass auch mit Schallschutzwand die Anzahl der Hausfronten mit dem Erfordernis von Schallschutzfenstern im Vergleich zur Betrachtung ohne Schallschutzwand sich nicht verändern. Da jedoch die Kosten für die Schallschutzwand und die städtebaulichen Eingriffe durch die Wand erheblich sind, die Schallpegelminderung der 5 m hohen Wand jedoch gering ausfällt, kann von Seiten des Gutachters der Bau der Wand nicht grundsätzlich empfohlen werden.

6 Kosten

Für den gesamten Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Innenstadt Alt-Wetter“ wird regelmäßig eine Kosten- und Finanzierungsübersicht überarbeitet. Eine separierte Ermittlung der Kosten für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 43 existiert nicht. Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine zusätzlichen Kosten, da die geplanten Baumaßnahmen privat finanziert werden.

7 Flächenbilanz

Der Bereich der 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 umfasst ca. 7.700 m².

Davon entfallen

ca. 4.600 m² auf Wohnbauflächen,

ca. 1.250 m² auf öffentliche Straßen- und Wegefläche,

ca. 1.600 m² auf private Stellplatzfläche,

ca. 140 m² auf mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,

ca. 90 m² auf Fläche für Bahnanlagen.

Wetter (Ruhr), den 06.12.2004

Im Auftrag

gez.

Sell, Fachbereichsleiter FB 4