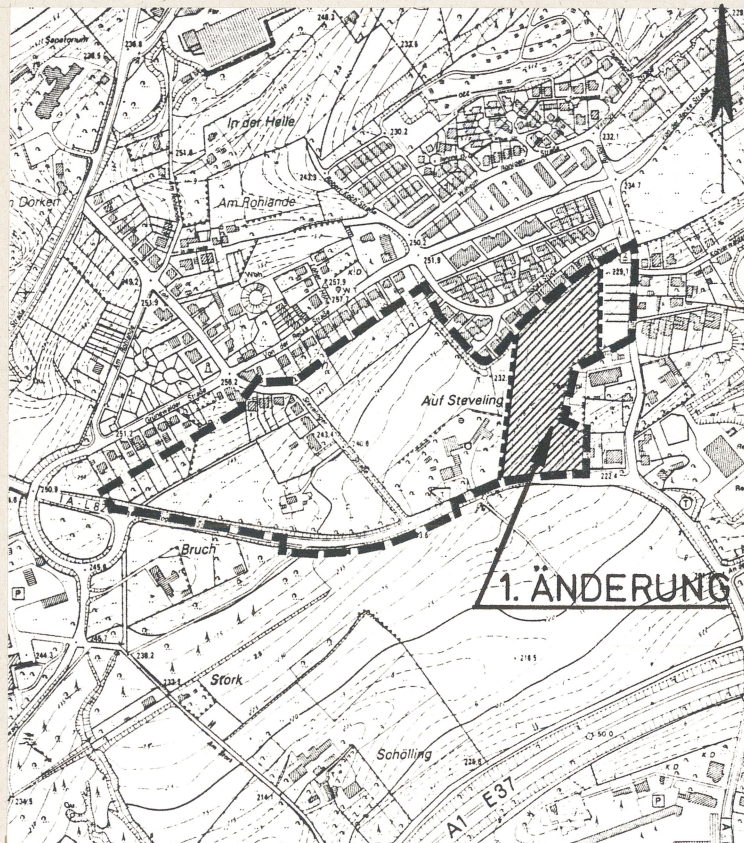


Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Wetter (Ruhr) „Auf Steveling“

Inhalt:

1. Anlaß sowie Ziele und Zwecke der Änderung
2. Änderungsbereich
3. Planinhalte und Festsetzungen
 - 3.1 Städtebauliches Konzept
 - 3.2 Bauflächen
 - 3.3 Verkehrsflächen
 - 3.4 Ver- und Entsorgung
 - 3.5 Immissionsschutz
 - 3.6 Eingriffsregelung gem. §§ 8, 8a - c Bundesnaturschutzgesetz
 - 3.7 Altlasten
4. Statistische Angaben
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Kosten



1. Anlaß sowie Ziele und Zwecke der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Wetter (Ruhr) „Auf Steveling“ hat die Schaffung eines Wohngebietes im Ortsteil Volmarstein zwischen der Vogelsanger Straße und der Von-der-Recke-Straße zum Inhalt.

Der Bebauungsplan ist seit dem 08.07.1996 rechtsverbindlich. Die Realisierung der Planung ist in drei Bauabschnitten geplant. Der 1. Bauabschnitt im östlichen Planbereich befindet sich zur Zeit in der Vermarktung. Mit Hilfe eines Erschließungsträgers soll die Erschließung für diesen Teilabschnitt bereits Anfang 1997 realisiert werden. Während der Vermarktung hat sich herausgestellt, daß die Baugrenzen im nördlichen Bereich dieses Bauabschnittes nur relativ große unwirtschaftliche Grundstücke zuläßt mit Größen zum Teil von über 1.000 m² für eine Einfamilienhausbebauung. Hinzu kommt, daß bei einer Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen nur eine Ausrichtung der Freiflächen nach Norden möglich ist. Diese Nachteile führen dazu, daß eine Vermarktung des nördlichen Teilbereiches im 1. Bauabschnitt nicht möglich ist, zumal nach dem angedachten Konzept hier hauptsächlich Interessenten berücksichtigt werden sollen, die bauträger- und architektenungebunden ihre Vorstellungen vom Eigenheim verwirklichen können. Eine Veränderung der geplanten Gebäudeausrichtung ist daher im nördlichen Planbereich erforderlich.

Zum Zweiten ist beabsichtigt, nach weiteren Untersuchungen und in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde die im Plangebiet vorhandene Altlast vollständig zu entfernen, um so daß Baugebiet vom negativen Image dieser Altlast zu befreien. Als letzter Anlaß der Planänderung ist die veränderte Ausführung des aktiven Schallschutzes entlang der Vogelsanger Straße zu nennen. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Wetter (Ruhr) „Auf Steveling“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Plangebiet und wird begrenzt von der Bebauung an der Köhlerstraße im Osten, der Bebauung Hohes Stück im Norden, der Vogelsanger Straße im Süden und der vorhandenen Hofanlage Feldhaus im Westen.

3. Planinhalte und Festsetzungen

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 49 „Auf Steveling“ bleibt im Grundsatz auch für den Änderungsbereich bestehen. Hier finden nur Anpassungen an die speziell im Änderungsbereich vorgefundenen Gegebenheit statt. So ist es nunmehr möglich, die vorhandene Altlastenfläche mit in die Baugrundstücke einzubeziehen und somit diese ungenutzte Brachfläche einer konzeptkonformen Nutzung zuzuführen. Im Änderungsbereich soll den weitgehenden individuellen Ansprüchen von Einzelinteressenten für eine Wohnhausbebauung insbesondere in der Einfamilienhausbebauung Platz geschaffen werden. Die Bebauung erfolgt in der Regel parallel zur Straße, lediglich im nördlichen Planbereich wird aufgrund der Anordnung zur Himmelsrichtung und aufgrund der besseren Ausnutzung eine Bebauung in die Tiefe ermöglicht.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der L 807 sind hinreichende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, um eine wohnbauliche Nutzung des Plangebietes zu gewährleisten.

Die Erschließung dieses Teilbereichs erfolgt weiterhin von der Köhlerstraße.

...

3.2 Bauflächen

Im Änderungsbereich werden entsprechend der Gesamtplanung weiterhin nur WA-Gebiete (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechend der Obergrenze nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung um auch kleinen Grundstücken eine sinnvolle Ausnutzung zu ermöglichen. Die Zahl der Vollgeschosse wird wie auch schon im bestehenden Gesamtplan in zwei Teilbereiche gegliedert. Für den südlichen Bereich an der Vogelsanger Straße wird die Geschossigkeit auf 1 Vollgeschoß beschränkt, da ein zweites Vollgeschoß durch den Straßenverkehr zu stark verlärmte würde. Im nördlichen Planbereich wird die Errichtung eines 2. Vollgeschosses ermöglicht. Durch die festgesetzte Dachneigung von 35° - 40° ist der Ausbau des Dachgeschosses für Wohnräume möglich. Das gestalterische Grundprinzip im gesamten Plangebiet, den First parallel zur Verkehrsfläche zu stellen, wird auch im Änderungsbereich beibehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden entgegen der ursprünglichen Planung nur im nördlichen Änderungsbereich und im Bereich der Altlastenfläche geringfügig geändert. So ist es nunmehr möglich, im nördlichen Änderungsbereich auch in die Tiefe zu bauen, um so die Gebäude besser zur Himmelsrichtung zu stellen und die Grundstücke besser auszunutzen.

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen haben sich zur ursprünglichen Konzeption nur im Bereich der Fußwegeverbindung vom Wendehammer zur Vogelsanger Straße verändert. Der Fußweg ist geringfügig nach Norden verschoben worden, da aufgrund der Überplanung der Altlastfläche eine bessere Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Ansonsten bleibt die Erschließung von der Köhlerstraße in Form einer verkehrsberuhigten Sackgasse bestehen. Die Verkehrsflächen werden als Mischflächen ausgebaut und bieten damit genügend Raum für das Kinderspiel außerhalb der privaten Gärten.

3.4 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wird wie mit den zuständigen Behörden bereits abgestimmt zur Köhlerstraße und von dort Richtung Hagen entwässert. Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt ebenso wie bereits im Gesamtplan festgelegt als Ableitung zu einem außerhalb des Plangebietes liegenden Bachlauf. Die Versorgung mit Energie und Wasser wird durch den zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

3.5

Die bislang festgesetzte Wall-/Wandkombination zum Schutz vor Verkehrslärm von der Vogelsanger Straße im südlichen Änderungsbereich wird geändert in einen Lärmschutzwall. Die flächenmäßige Ausdehnung des Walles in die Breite wird nicht geändert, da der erhöhte Platzbedarf des Böschungsfußes durch eine Veränderung des Böschungswinkels zur Wohnbebauung hin aufgefangen wird. Ansonsten erhält der Wall ebenfalls eine Höhe von 4 m und wird den gestellten Lärmschutzanforderungen ebenso gerecht wie die Wall-/Wandkombination (Wall 3 m hoch + Wand von 1m Höhe).

...

3.6 Eingriffsregelung gem. §§ 8, 8a - c Bundesnaturschutzgesetz

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Auf Steveling“ werden die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht berührt. Ein zusätzlicher Eingriff ist durch die Planänderung nicht gegeben. Die überbaubaren Grundstücksgrößen sind lediglich verändert, jedoch in der Gesamtheit nicht vergrößert worden. Auf die Festsetzung weiterer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird daher verzichtet.

3.7 Altlasten

Im Süden des Änderungsbereiches befindet sich eine Altablagerung. Es handelt sich um ein ehemaliges schmales Bachtälchen, das mit Bodenaushub und Gießereiabfällen verfüllt worden ist. Im Rahmen einer Bodenuntersuchung wurden auf einer Fläche von ca. 2.000 m² mit Schadstoff belastete Böden angetroffen.

Diese Altablagerung wird vor Baubeginn vollständig aus dem Plangebiet entfernt und als gesicherte Altlast in Abstimmung mit der zuständigen Kreisverwaltung abgelagert.

4. Statistische Angaben

Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 20.000 m²

Davon sind:

ca. 14.500 m² Wohnbaufläche

ca. 2.300 m² Verkehrsflächen

ca. 2.100 m² Lärmschutzwall

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen.

6. Kosten

Zusätzliche Kosten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Hinweise zum Denkmalschutz:

Im Änderungsgebiet befinden sich keine Objekte die in der Denkmalliste der Stadt Wetter (Ruhr) enthalten sind. Es ist auch nicht erkennbar, daß sonstige denkmalpflegerische Belange durch die Bebauungsplanänderung berührt werden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt. Falls bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen sollten, sind diese der Stadt Wetter (Ruhr) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wetter (Ruhr), den 11.09.1996

Im Auftrag



S e l l