

# Begründung

## zur 2. 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 gemäß §§ 8, 8 a - c Bundesnaturschutzgesetz
4. Statistische Angaben
5. Bodenordnungsmaßnahmen
6. Kosten



## **1.1 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 Realisierung. Mit Hilfe eines Erschließungsträgers soll die Erschließung auch für den 2. Bauabschnitt nordöstlich der Stevelinger Straße ab Herbst 1997 realisiert werden. Ein Teilbereich dieses Bauabschnittes soll zum kosten- und flächensparenden Bauen im Einfamilienhausbau genutzt werden. Ein holländischer Investor plant hier ca. 45 Wohneinheiten in Form von zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern zu errichten. Um diese Planung zu realisieren, ist eine geringfügige Veränderung der Baugrenzen und der festgesetzten Geschossigkeit erforderlich. Ebenso werden die öffentlichen Verkehrsflächen um die erforderlichen öffentlichen Stellplätze ergänzt. Die Errichtung von privaten Stellplätzen soll nunmehr auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen möglich sein. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Auf Steveling“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

## **2. Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich befindet sich im mittleren Bereich des Plangebietes und wird begrenzt von der Stevelinger Straße im Westen, dem Grünzug an der Straße Hohes Stück im Osten sowie den geplanten Erschließungsstraßen im Süden und Norden.

## **3. Planinhalte und Festsetzungen**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Das Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 49 „Auf Steveling“ bleibt im Grundsatz auch für den Änderungsbereich bestehen. Das für den Teilbereich des Änderungsgebietes ohnehin vorgesehene Konzept des kosten- und flächensparenden Bauens wird geringfügig geändert. Im nördlichen Planbereich wird eine Reihenhausbauung bestehend aus drei bzw. vier Gebäuden angeordnet. Im südlichen Änderungsbereich schließt eine Doppelhausbauung unmittelbar an. Die geplante Bauung ist dreigeteilt und wird durch zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraßen getrennt. Die Stichstraßen werden in den mittleren Bereichen platzartig aufgeweitet. Öffentliche Stellplätze für Besucher grenzen hier unmittelbar an. Die drei Baublöcke sollen im Innern über sogenannte „private Mistwege“ mit den öffentlichen Verkehrsflächen verbunden werden. Die privaten Stellplätze werden dezentral angeordnet. Im östlichen Plangebiet ist ein kleiner Teilbereich im Übergang zum Grünbereich für eine Einzelhausbauung vorgesehen (siehe Anlage).

### **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 nunmehr durchgehend auf 2 festgesetzt. 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 geringfügig geändert.

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Häusergruppen gebietsweise verbindlich festgesetzt.

### 3.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind um Flächen für öffentliche Stellplätze und eine Straßenrandbegrünung ergänzt worden. Die Verkehrsflächen werden als Mischflächen ausgebaut und bieten damit genügend Raum für das Kinderspiel außerhalb der privaten Gärten. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen werden platzartig aufgeweitet, um zentrale Treffpunkte im Wohnquartier anzubieten.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

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

### 3.5 Immissionsschutz

Die bereits in der Planung enthaltene Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen im südlichen Planbereich wird unverändert übernommen.

### 3.6 Eingriffsregelung gemäß §§ 8, 8 a - c Bundesnaturschutzgesetz

Durch die 2. 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 geringfügig verändert, jedoch in der Gesamtheit nicht vergrößert worden. Auf die Festsetzung weiterer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird daher verzichtet.

## 4. Statistische Angaben

Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 19.000 m<sup>2</sup>.  
Davon sind:

- ca. 14.500 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche
- ca. 4.500 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen

## 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 Bodendenkmal zum Vorschein kommen sollten, sind diese der Stadt Wetter (Ruhr) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wetter (Ruhr), den 16.04.1997

Im Auftrag



S e l l