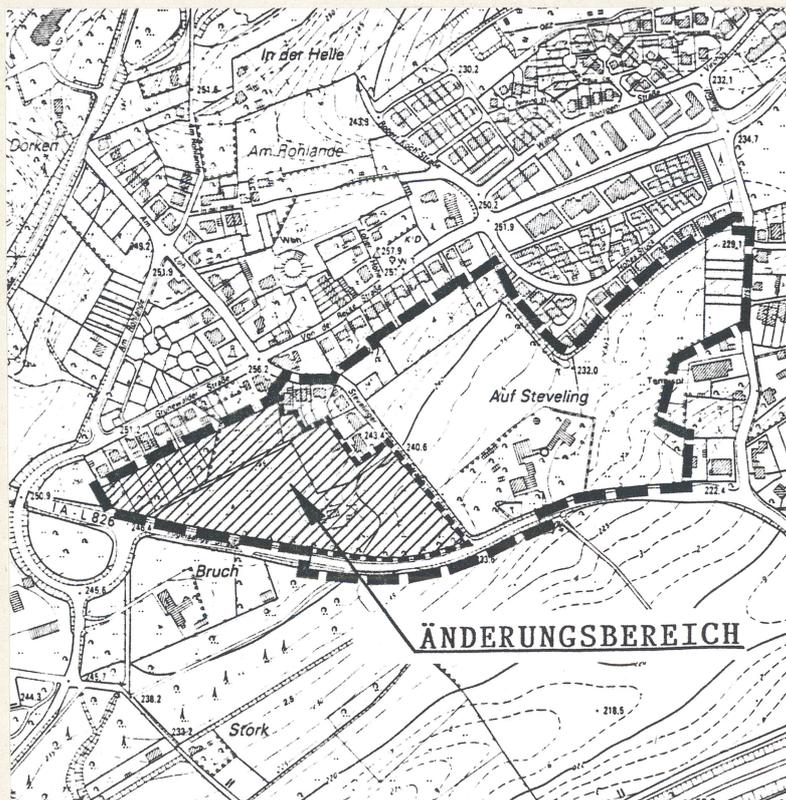


Begründung

zur 3. 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 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 wird von der Köhlerstraße aus erschlossen und ist bereits weitreichend bebaut. Der 2. Bauabschnitt östlich der Stevelinger Straße befindet sich mittlerweile ebenfalls in der Realisierungsphase. Der 3. Bauabschnitt südwestlich der Stevelinger Straße, wird ab Sommer 1998 erschlossen. Ein Gebäude aus diesem Bauabschnitt, unmittelbar an der Stevelinger Straße, befindet sich zur Zeit bereits im Bau. Für weitere Flächen dieses Bauabschnittes hat ein Interessent eine Bebauungskonzeption vorgelegt, die in Teilbereichen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abweicht. Diese Abweichungen beziehen sich insbesondere auf die festgesetzte 1-geschoßige Bauweise entlang des Lärmschutzwalles und in geringem Umfang auf die festgesetzten Baugrenzen. Neben diesen Änderungen ist geplant, da eine Einigung mit einigen Grundstückseigentümern nicht zustande gekommen ist, einen Teil des festgesetzten Lärmschutzwalles im südwestlichen Plangebiet durch eine Lärmschutzwand zu ersetzen. Hierdurch wird erheblich weniger private Gartenfläche in Anspruch genommen bei gleichbleibenden Immissionsschutzqualität. Diese Änderungen im 3. Bauabschnitt bedürfen einer planungsrechtlichen Absicherung, sodaß eine Bebauungsplanänderung durchzuführen ist. Da diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Auf Steveling“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich südwestlich der Stevelinger Straße und wird begrenzt von der Vogelsanger Straße im Süden und der Wohnbebauung an der Grünwalder Straße im Nordwesten.

3. Planinhalte und Festsetzungen

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 49 „Auf Steveling“ bleibt im Grundsatz auch für den Änderungsbereich bestehen. Die Verkehrsführung sieht weiterhin eine Sackgassenlösung vor, sodaß nur die unmittelbaren Anwohner das Wohnquartier befahren werden. Die Wohngebiete sind weiterhin überwiegend für den Einfamilienhausbau vorgesehen. Im nordwestlichen Plangebiet sind tiefere Grundstücke vorhanden die auch Geschößwohnungsbau ermöglichen. Im östlichen Planbereich wird derzeit ein Kurzzeitpflegeheim errichtet. Südlich dieses Kurzzeitpflegeheimes an der Stevelinger Straße ist ein kleineres Geschäftsgebäude für Dinge des täglichen Bedarfs vorgesehen.

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. Die Höhenbegrenzung wird neben der festgesetzten 2-Geschoßigkeit in Teilbereichen auch durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe bestimmt, um eine aus gestalterischer Sicht verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten. Im nordwestlichen Planbereich werden Garagen und Stellplätze ausserhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen ausgeschlossen um die großzügigen angrenzenden Privatgärten im Hintergelände nicht zu beeinträchtigen.

3.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden als Mischflächen ausgebaut und bieten damit genügend Raum für das Kinderspiel auch außerhalb der privaten Gärten. Die Verkehrsfläche ändert sich gegenüber der Ursprungsplanung nicht.

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

Gegenüber der bisherigen Planung ergeben sich 2 Veränderungen, die hinsichtlich des Schallschutzes ergänzender Betrachtung bedürfen.

- a) Im westlichen Planbereich wird auf einer Länge von ca. 70 m der vorgesehene 4 m hohe Lärmschutzwall durch eine 3 m hohe Lärmschutzwand ersetzt. Diese Änderung erfolgt vor dem Hintergrund private Grundstückseigentümer flächenmäßig geringer zu belasten und so die Akzeptanz zu erhöhen. Hierzu ist durch die Akustikberatung Peutz GmbH am 17.12.1996 eine ergänzende Untersuchung vorgelegt worden, die besagt, daß sich bei einer 3 m hohen Lärmschutzwand für den Aufpunkt 1 um bis 2 dB (A) geringere Schallimmissionen gegenüber der Variante mit einem 4 m hohen Lärmschutzwall ergeben.
- b) In einer ergänzenden Betrachtung der Situation durch das Schallschutzbüro Peutz GmbH vom 06.05.1998 wird bei den passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen, für einige Gebäude-seiten den Lärmpegelbereich IV festzusetzen, da durch die höheren Gebäude Aufenthaltsräume in den Obergeschossen entsprechend zu schützen sind.

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

Durch die 3. 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. 36.500 m².

Davon sind:

ca. 26.100 m² Wohnbaufläche

ca. 3.800 m² Straßenflächen

ca. 5.100 m² Lärmschutzwall

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen.

6. Kosten

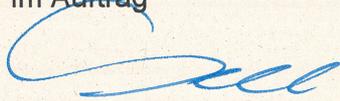
Zusätzliche Kosten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Hinweise zum Denkmalschutz

Im Änderungsgebiet finden 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 Bodendenkmale zum Vorschein kommen sollten, sind diese der Stadt Wetter (Ruhr) oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wetter (Ruhr) den 06.05.1998

Im Auftrag



Sell