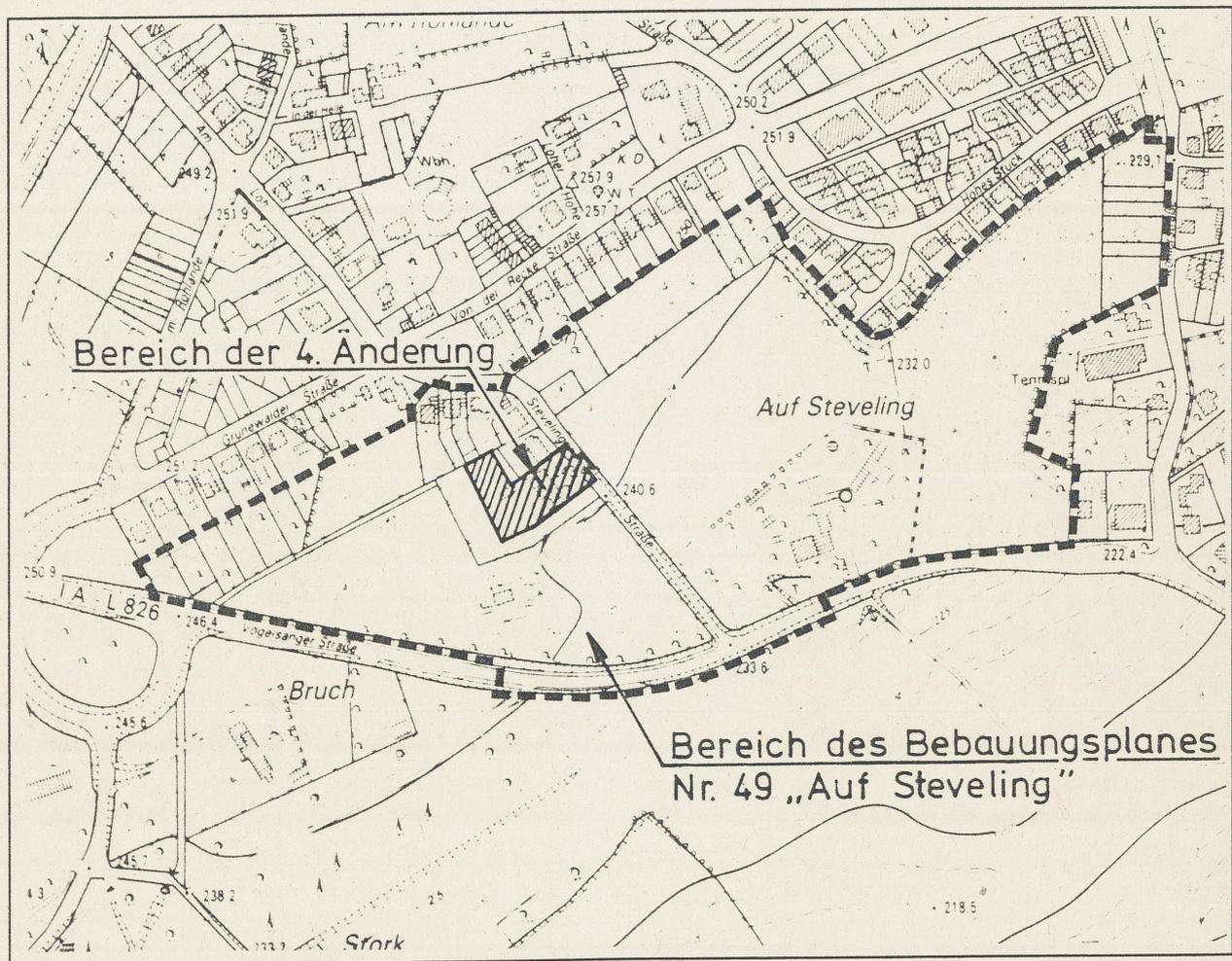


Bebauungsplan Nr.49 der Stadt Wetter (Ruhr) „Auf Steveling“

Begründung zur 4. Änderung



Beschlossen/Vorgestellt in der
Sitzung des

- Rates vom 14.03.02 1/02
- Hauptausschuß vom 14.02.02 1/02
- SBA 1/2002 vom 29.01.2002

1. ANLASS UND ZIELE DER ÄNDERUNG	3
2. ÄNDERUNGSBEREICH	3
3. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	3
3.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	3
3.2 BAUFLÄCHEN	4
3.3 VERKEHRSFLÄCHEN	4
3.4 VER- UND ENTSORGUNG	4
3.6 EINGRIFFSREGELUNG GEMÄß § 8A BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) I.V. MIT § 1A BAUGB	5
3.7 DENKMALSCHUTZ/BODENDENKMALPFLEGE	5
4. FLÄCHENBILANZIERUNG	5
5. BODENORDNENDE MAßNAHMEN	5
6. KOSTEN	5

1. Anlass und Ziele der Änderung

Der Bebauungsplan Nr.49 „Auf Steveling“ der Stadt Wetter (Ruhr) mit dem Inhalt der Schaffung von Wohnbebauung im Ortsteil Volmarstein zwischen der Vogelsanger Straße und der Von-der-Recke-Straße ist seit dem 08.07.1996 rechtsverbindlich.

Die Realisierung des in drei Bauabschnitten geplanten Wohnungsbaus ist seit diesem Jahr weitgehend abgeschlossen. Abgesehen von wenigen noch unbebauten „Baulücken“ ist die ausgewiesene Wohnbaufläche somit bebaut und erschlossen. Das städtebauliche Konzept beinhaltet flächen- und kostensparenden Einfamilienhaus-, sowie Reihen- und Doppelhausbau mit im Schwerpunkt Grundstücksgrößen im Bereich von 300 bis 500 qm.

Die Erschließung erfolgt durch als Wohnwege ausgebaute Stichstraßen, die in Wohnhöfen enden.

Für den noch unbebauten Bereich der alten Schule, welcher derzeit noch eine brachliegende Baulücke innerhalb des 3. Bauabschnitts darstellt, wurden in der Vergangenheit bereits Bestrebungen in Richtung einer Einzelvermarktung unternommen. Aufgrund der ungünstigen Grundstückszuschnitte konnten jedoch keine Interessenten gefunden werden. Die Ursache für die suboptimalen Grundstücksanordnungen und -bemessungen, die eine hohe Ausnutzung der Grundstücke nicht zulässt, liegen insbesondere in den sich zu stark an dem alten Bestand orientierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

An die Stadt Wetter (Ruhr) ist ein Investor herangetreten, der die Entwicklung des Bereichs um die alte Schule im Rahmen eines ökologischen Bauprojektes mit 8 Wohneinheiten in Holzbauweise vorsieht. Ein analoges Bauvorhaben wurde bereits in ähnlicher jedoch kleinerer Form innerhalb des Wohngebietes „Auf Steveling“ realisiert.

Die Baukonzeption für den Bereich der alten Schule, welches eine kosten- und flächensparende Bebauung anstrebt, weicht insbesondere in Bezug auf die festgesetzten Baugrenzen und Erschließungsflächen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 „Auf Steveling“ ab. Im Zuge des Abrisses der alten Schule und des Feuerwehrhäuschen sowie aufgrund der vorangegangenen Schwierigkeiten, die Fläche einer Bebauung zuzuführen, gilt es somit die Festsetzungen im Bebauungsplan zu ändern.

Die Abweichungen von den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Rahmen der Durchführung einer Bebauungsplanänderung planungsrechtlich abzusichern. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 „Auf Steveling“ wird nach dem Bebauungsplanverfahren nach §2 ff. Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich westlich angrenzend an die Stevelinger Straße und wird im Süden durch die Wohnbebauung bzw. das Pflegeheim An der Pferdebahn, im Westen durch die Straße An der Zollschranke bzw. im Norden durch die Wohnbebauung an der Stevelinger Straße begrenzt.

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 Bebauung wird in flächen- und kostensparender Bauweise als Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Die innere Erschlie-

Bung erfolgt über private Zufahrten bzw. über einen privaten Stichweg der in einen Wohnhof endet. Diese sind an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Die privaten Stellplätze sind weitgehend dezentral den Grundstücken zugeordnet. Im Plangebiet sind bereits öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Gesonderte Berücksichtigung findet innerhalb der städtebaulichen Konzeption die Einbindung des vorhandenen Baumbestandes, der zu einer deutlichen Durchgrünung des Wohnbereichs jedoch auch zu einer Innenorientierung der Baukörper führt.

3.2 Bauflächen

Im Änderungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend der Gesamtplanung weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechend der Obergrenze nach §17 (1) Baunutzungsverordnung festgesetzt, um hierdurch auch kleinen Grundstücken eine sinnvolle Ausnutzung zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Durch die festgesetzte Dachneigung von 35°-40° ist der Ausbau des Dachgeschosses für Wohnräume möglich. Das gestalterische Grundprinzip innerhalb des Plangebietes, den First parallel zur Verkehrsfläche zu stellen wird, soweit möglich, beibehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin durch Baugrenzen bestimmt. Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser verbindlich festgesetzt, mit einer Längenbeschränkung von max. 25 m. Die Höhenbegrenzung wird neben der festgesetzten 2-Geschossigkeit durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe bestimmt, um eine aus gestalterischen Gesichtspunkten verträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten. Im Plangebiet werden im weiteren aufgrund der hohen baulichen Dichte Garagen und Stellplätze außerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Flächen ausgeschlossen, um hier die Gartenflächen nicht zu beeinträchtigen.

3.3 Verkehrsflächen

Der für die innere Erschließung notwendige private Erschließungsweg wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert. Der Verkehrsraum kann aufgrund des nur geringen Verkehrsaufkommens durch Anliegerverkehr als gemischte Nutzfläche gestaltet werden, der über die reine Erschließungsfunktion hinaus auch dem Kinderspiel außerhalb der privaten Gärten Raum bietet und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum vermittelt. Insgesamt sieht das Erschließungskonzept einen sparsamen Umgang mit Verkehrsfläche vor.

Um die öffentliche Erschließung zu gewährleisten, ist die Planung an der Stevelinger Straße an das geänderte städtebauliche Konzept geringfügig anzupassen. Grundsätzlich ändert sich an der Verkehrskonzeption für das gesamte Baugebiet „Auf Steveling“ nichts.

3.4 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des 3. Bauabschnitts „Auf Steveling“ und wird wie mit den zuständigen Behörden bereits abgestimmt zur Stevelinger Straße und von dort in Richtung Kläranlage Gevelsberg entwässert. Der Änderungsbereich wird an das vorhandene Kanalnetz an der Stevelinger Straße bzw. An der Zollschanke angeschlossen. Die Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt ebenso wie bereits im Gesamtplan festgelegt als Ableitung zu einem außerhalb des Änderungsbereichs liegenden Bachlauf. Die Versorgung mit Energie und Wasser wird durch den zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

3.6 Eingriffsregelung gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. mit § 1a BauGB

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 „Auf Steveling“ werden die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht berührt. Ein zusätzlicher Eingriff ist durch die Planänderung nur geringfügig gegeben. Die überbaubaren Grundstücksgrößen sind nur unwesentlich verändert. Der schützenswerte Baumbestand und der Obstgarten mit seinem Obstbaumbestand bleibt erhalten.

In der Gesamtschau liegen nur geringfügig flächenmäßige Abweichungen von den vorherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, so dass auf die Ausweisung weiterer ▲ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet werden kann.

3.7 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

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

4. Flächenbilanzierung

Der gesamte Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3.230 m².

Davon sind:

ca. 2.660 m² Wohnbaufläche.

ca. 520 m² Verkehrsfläche.

ca. 50 m² Versorgungsfläche.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen.

6. Kosten

Zusätzliche Kosten entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.