



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53

„Knorr-Bremse“

im Ortsteil Schmandbruch

Begründung

Stand: 14. März 2013

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Anlass für die Änderung des Bebauungsplans und Zielsetzung.....	3
2 Planverfahren	3
3 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4 Übergeordnete und sonstige Planung.....	4
4.1 Raumordnung und Landesplanung	4
4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans	4
5 Festsetzungen	4
6 Hinweise.....	5
7 Flächenbilanz.....	5

1 Anlass für die Änderung des Bebauungsplans und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 53 „Knorr-Bremse“ ist am 10.11.2003 in Kraft getreten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um das ehemalige Gebäude des Energieversorgers AVU, welches leergezogen ist und von der Firma nicht mehr benötigt wird, einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Notwendigkeit einer Ausweisung der Fläche als „Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität“ (derzeitige Nutzung) ist nicht länger gegeben. Die entsprechende Trafostation wurde von der AVU demontiert.

Gemäß Antrag des Eigentümers soll die Fläche bzw. das Gebäude durch eine geplante gewerbliche Nutzung und für Wohnnutzungen umgenutzt werden. Hierfür ist die Ausweisung als Mischbaufläche erforderlich.

2 Planverfahren

Durch die 2. Änderung wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Wetter (Ruhr) „Knorr-Bremse“ überplant. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung werden die früher getroffenen Festsetzungen für den Änderungsbereich aufgehoben.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die bauliche Umnutzung der Fläche und des bestehenden Gebäudes setzt zwar die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes voraus, jedoch werden die Grundzüge der Planung durch die Abweichung nicht berührt und die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes als Gewerbe- und Wohnstandort wird beibehalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet und begründet. Es liegt auch keine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor, da derartige Gebiete weder im näheren noch im weiteren Umfeld liegen. Da die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität derzeit bereits versiegelt ist, findet kein Eingriff in die Landschaft statt, eine Umweltprüfung ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht erforderlich. Zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange sind nicht bekannt.

Auf eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wird verzichtet.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 bezieht sich auf eine ca. 1.140 m² große Fläche im Osten des bestehenden Bebauungsplanes und umfasst einzig die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität.

Die Fläche umfasst die Flurstücke 167 und 385 der Gemarkung Grundschöttel, Flur 3. Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Die angrenzenden Flächen östlich der Vogelsanger Straße im Bebauungsplan Nr. 53 sind allesamt als Mischgebietsflächen ausgewiesen.

4 Übergeordnete und sonstige Planung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen aus dem Jahre 2001 weist die Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzung aus. Diese Ausweisung entspricht der im Bebauungsplan Nr. 48 realisierten bzw. beabsichtigten Nutzung. Der Bereich der 2. Änderung liegt in der für gewerbliche und industrielle Nutzung ausgewiesenen Fläche.

4.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Fläche des 2. Änderungsbereiches ist in der gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetter (Ruhr) als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt, was der beabsichtigten Änderung widerspricht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 vollzogen.

5 Festsetzungen

Die bestehende Fläche östlich der Vogelsanger Straße, die bislang als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gemäß § 9 (1) Nr.12 BauGB festgesetzt ist, wird als Mischgebiet gemäß § 6 (2) BauNVO ausgewiesen.

Die Art der Nutzung entspricht den Darstellungen der umgebenden, bereits festgesetzten Mischgebietsfläche und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren geändert wird.

Für die Fläche wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Das bestehende Gebäude wird in seiner Geschossigkeit gesichert, für einen potentiellen Neubau wird eine zweigeschossige Bebaubarkeit ermöglicht. Die mögliche Bautiefe ist dem Bestand großzügig angepasst. Die Festsetzungen beachten die in diesem Bereich vorhandene städtebauliche Struktur und stellen eine für den Gebietscharakter typische Bebauungsdichte dar.

In dem Mischgebiet wird bezüglich der Bauweise die Festsetzung „offene Bauweise“ gemäß BauNVO getroffen.

Gemäß § 9 (4) BauGB und § 86 (1) BauO NRW kommen folgende Bauvorschriften zur Geltung:

- Dachform: Für Gebäude sind nur Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer zulässig.
- Dachneigung: Für Gebäude ist nur eine Dachneigung von 28-45 Grad zulässig.

Bestandteil der 2. Änderung sind zudem alle zeichnerischen, schriftlichen und sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Knorr-Bremse“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Knorr-Bremse“.

6 Hinweise

Straßenbau

Wohnwege sind in Anlehnung an die RASt 06 4,50 m breit auszuführen. Im vorliegendem Fall wird nur ein Gebäude über den Weg erschlossen und die Maximalwerte der Richtlinie im Hinblick auf die Erschließungslänge und der Verkehrsstärke nicht erreicht, somit ist der 3,00 m breite Zufahrtsweg im Grundsatz ausreichend dimensioniert. Abhängig von der gewerblichen Nutzung, eventuell in Verbindung mit regelmäßigen LKW-Verkehren und erhöhtem Fußgänger aufkommen, ist zu prüfen, ob die Belange aller Verkehrsteilnehmer bei einer 3,00 m breiten Erschließung Berücksichtigung finden.

Kanalbau

Das Grundstück ist bereits abwassertechnisch erschlossen. Dem Stadtbetrieb Wetter (Ruhr) liegt eine TV-Befahrung eines Teilstückes aus dem Jahr 2003 vor, aus der ersichtlich ist, dass die Hausanschlussleitung Schäden hat. Da mit der Nutzungsänderung wahrscheinlich auch die Entwässerungssituation auf dem Grundstück geändert wird, ist für die gesamte Hausanschlussleitung bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Vogelsanger Straße die Dichtheit nachzuweisen. Die Hausanschlussleitung verläuft über die Zuwegung Flurstück 1637 und das Nachbarflurstück 424. Es sollte geprüft werden, in wessen Eigentum sich die Grundstücke befinden und ob Grunddienstbarkeiten/Baulasten auf diesen Flurstücken für Hausanschlussleitungen vorliegen.

7 Flächenbilanz

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Knorr-Bremse“ umfasst ca. 1.140 m². Diese entfallen allesamt auf die Ausweisung „Mischgebiet“.

Wetter (Ruhr), den 14.03.2013

In Vertretung

Sell