

Bebauungsplan Nr. 56 der Stadt Wetter (Ruhr)

„Im Schleppkotten“

Begründung

Entwurf

Stand: Oktober 2005

Beschlossen/Vorgestellt in der Sitzung des	
<input checked="" type="checkbox"/>	Rates vom <u>17.11.2005</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Hauptausschuß vom <u>03.11.2005</u> ^{6/05}
<input checked="" type="checkbox"/>	SBA <u>8/05</u> vom <u>25.10.2005</u>

1. Anlass und Ziele der Planung
2. Plangebiet
3. Übergeordnete Planung
 - 3.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Überschwemmungsbereiche
4. Umweltschützende Belange
 - 4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
5. Erläuterungen zu den planerischen Festsetzungen
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 5.5 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - 5.6 Stellplätze und Garagen
 - 5.7 Gestalterische Festsetzungen
 - 5.8 Erschließung
 - 5.9 Ruhender Verkehr
 - 5.10 Ver- und Entsorgung
 - 5.11 Fläche für Versorgungsanlagen/Regenrückhaltebecken
 - 5.12 Eingriffsbilanzierung
 - 5.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.14 Maßnahmen zur Begrenzung des Regenwasserabflusses
6. Nachrichtliche Übernahme
7. Flächenbilanz

1 Anlass und Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens an der Elbsche sowie die Ausweisung von kleinteiliger Einfamilienhausbebauung unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Gewässer- und Hochwasserschutzes.

Die Entwässerung des Wohngebiets Mühlenweg/Jageplatz/Schmiedestraße stellt sich seit Jahren im Hinblick auf die Einleitung in die Elbsche problematisch dar. Das Regenwasser und Schmutzwasser der Wohnbebauung südlich des Mühlenwegs wird zusammen im Mischkanalsystem abgeführt. Bei Starkregen schlägt der Regenüberlauf Schmiedestraße das mit Regenwasser verdünnte Schmutzwasser ohne Rückhaltung in die Elbsche ab. Die Folge ist eine stoßartige Belastung des Gewässers. Zur Sicherstellung des schadlosen Abflusses in die Elbsche ist der Bau des Regenrückhaltebeckens in direkter Nähe zur Elbsche notwendig.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist, die Wohnbebauung „Wengern-Viadukt“ im westlichen Anschluss zwischen dem Mühlenweg und der Elbsche in geringem Maße zu ergänzen. Die Ausweisung von Wohnbaufläche ermöglicht – im begrenzten Rahmen – eine Arrondierung durch kleinteilige, aufgelockerte Wohnbebauung in Form von 5 freistehenden Einfamilienhäusern. Innerhalb der städtebaulichen Konzeption bedarf der Hochwasserschutz besondere Berücksichtigung. Der offene Auenbereich der Elbsche ist aufgrund möglicher Überflutungen und hinsichtlich des Landschaftsschutzes auch zukünftig als Retentionsfläche zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. Hiermit können Hochwasserspitzen in der freien Landschaft zurückgehalten und ein verlangsamter Wasserabfluss sichergestellt werden.

2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wengern. Es schließt im Osten an den Bebauungsplan Nr.34 „Wengern Viadukt“ an und ist im Westen durch die Böschung der stillgelegten Bahntrasse von Albringhausen nach Wengern begrenzt. Im Süden reicht das Plangebiet im Bereich der geplanten Erschließung bis an den Mühlenweg heran, ansonsten verläuft die Plangebietsgrenze nördlich der Wohnbebauung am Mühlenweg. Im Norden stellt die Elbsche die Grenze dar.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als extensiv genutztes Grünland dar, das als Weideland genutzt wird. Als Gebäudebestand befindet sich auf der Fläche ein landwirtschaftlich genutzter Schuppen, der bei Bebauung der Fläche abgerissen wird.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Gebietsentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan NRW weist in seinem Teil B die Fläche als Bestandteil der Siedlungsfläche des Ortsteiles Wengern aus. Die Fläche übernimmt somit keine Freiraumfunktion. Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (2001) wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche im Bereich der geplanten Wohnbebauung als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Zur Zeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) neu aufgestellt. Die Flä-

che des geplanten Regenrückhaltebeckens ist im Entwurf des Flächennutzungsplans als Fläche für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

Die angestrebte Nutzung entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) entwickelt worden bzw. der Flächennutzungsplan wird parallel im Neuaufstellungsverfahren angepasst.

3.3 Überschwemmungsbereiche

Die Überschwemmungsbereiche sind von den Kommunen nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen. Die Belange des Hochwasserschutzes in der Elbscheaue haben für die städtebauliche Konzeption und die planerischen Festsetzungen eine hohe Bedeutung. Im Elbscheverlauf wird der Bereich des gesetzlich festgelegten preußischen Überschwemmungsgebietes nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen. In Absprache mit dem Staatlichen Umweltamt Hagen und der Unteren Wasserbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises ist der Überschwemmungsbereich mit 15 m von der Gewässerachse aus festzusetzen. Der Überschwemmungsbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4 Umweltschützende Belange

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 nach Prüfung nicht erforderlich. Der Bebauungsplan „Im Schleppkotten“ mit seiner zulässigen Grundfläche liegt unter dem Prüfwert (unterer Schwellenwert) von 20.000 m² nach Nr. 18.7 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, so dass für diesen Bebauungsplan keine Vorprüfung bzw. UVP durchgeführt werden muss. Ein Umweltbericht entfällt.

5 Städtebauliches Konzept und planerische Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept für das Plangebiet wurde unter Berücksichtigung folgender Zielsetzungen und Restriktionen entwickelt:

- Der Auenbereich muss aus Gründen des Hochwasserschutzes auf einer Breite von 15 m von der Gewässerachse der Elbsche (siehe Punkt 3.3.) vollständig von Bebauung freigehalten werden. Allein der Böschungsbereich des Fußweges kann innerhalb der Überschwemmungsfläche liegen. Dammbauten sind unzulässig.
- Aufgrund der Nähe zum offenen Auenbereich der Elbsche soll aus Gründen des Landschafts- und Gewässerschutzes eine kleinteilige und offen strukturierte Bebauung realisiert werden.
- Entlastung des Regenüberlaufes an der Schmiedestraße durch den Bau eines Regenrückhaltebeckens.
- Beachtung des hoch anstehenden Grundwassers bei der Frage der Unterkellerung der Gebäude.
- Zur Herstellung eines attraktiven Wegenetzes ist eine fußläufige Verbindung zur Elbschebrücke herzustellen. Gleichzeitig stellt der öffentliche Fußweg eine klare Zäsur zwischen den privaten Gärten und dem Überschwemmungsbereich der Elbsche dar.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß §3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt, um den Charakter eines ruhigen durchgrüneten Wohngebietes zu schaffen, das nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt wird. Die gem. § 3 Abs.3 Nr.1 und Nr.2 BauNVO im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke - sind unzulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §16 BauNVO über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe bestimmt. Die Grundflächenzahl wird mit der nach §17 BauNVO zulässigen Höchstgrenze mit 0,4 festgesetzt. Um eine das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigende Bebauung zu erhalten wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss festgesetzt.

Aufgrund der bewegten Topografie im Plangebiet wird die Ausnutzbarkeit in der Höhe durch eine maximale Traufhöhe von 3,50 m beschränkt.

Untere Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung Oberkante Fußboden Erdgeschoss sind die Achshöhen der neuen Erschließungsstraße bzw. des Privatweges. Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Oberkante Fußboden Erdgeschoss. Die Traufhöhe wird definiert als Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die zulässige Traufhöhe wird als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung einer Firsthöhe wird als nicht erforderlich ange-

sehen, da die Firsthöhe durch die festgesetzte Dachneigung mit 35-45 Grad hinreichend bestimmt ist.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aus Gründen des Landschafts- und Gewässerschutzes ist auch die überbaubare Grundstücksfläche bewusst eng gehalten, um dadurch eine möglichst aufgelockerte und von der Elbsche abgerückte Bebauung sicherzustellen. Als Bauweise wird im Plangebiet eine offene Bauweise mit der Hausform Einzelhäuser festgesetzt.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Zielsetzung einer zurückhaltenden Bebauung und weitgehenden Freihaltung des Landschaftsraums werden im gesamten Plangebiet Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der dafür festgesetzten Flächen ausgeschlossen.

5.5 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Um eine Beeinträchtigung der Gewässersituation an der Elbsche mit seinem Überschwemmungsbereich zu vermeiden sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Einfriedigungen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Ennepe-Ruhr-Kreises die Böschungflächen des Regenrückhaltebeckens und die teilweise Böschungfläche des öffentlichen Fuß- und Radweges.

Zur Sicherung eines unbeeinträchtigten Wasserhaushaltes und im Hinblick auf den Hochwasserschutz ist die Unterkellerung der Gebäude im Baugebiet WR1 ausgeschlossen. Im Baugebiet WR2 ist eine Unterkellerung zulässig. Unter Beachtung, dass aufgrund der sehr seichten Grundwasserstände im Plangebiet eine Unterkellerung im WR2 nur mit einer gedichteten Wanne möglich ist. Durch den deutlichen hangseitigen Grundwasserzustrom sind die Keller gleichzeitig gegen drückendes Wasser zu sichern. Zudem ist eine Auftriebssicherung erforderlich. Kellerersatzräume sind im gesamten Plangebiet nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Für die Sicherstellung eines unbeeinträchtigten Hochwasserabfluss wird der geplante Fußweg weitgehend ebenerdig auf dem heutigen Geländeniveau ausgeführt.

5.6 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind im gesamten Baugebiet nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen seitlich neben den Baufeldern zugelassen.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß §9 (4) BauGB i.V.m. §86 BauONW werden im Plangebiet Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-45 Grad festgesetzt. Diese Festsetzung soll darauf hinwirken, eine einheitliche Dachlandschaft zu schaffen, die auf die im östlich angrenzenden Gebiet vorherrschende Dachform eingeht.

5.8 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an den Mühlenweg. Durch diese Straße wird das Regenrückhaltebecken sowie die drei westlichen Baufelder direkt erschlossen. Die Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Den östlichen Abschluss der Erschließung bildet eine Wendeanlage, die sowohl von den Anwohnern als auch von dem Betreiber des Regenrückhaltebeckens genutzt werden kann. Die zwei östlichen Baufelder werden über einen etwa 25m langen und ca. 4m breiten Privatweg erschlossen, der die Zufahrt zu den Grundstücken ermöglicht. Auch das vorhandene Wohnhaus wird zukünftig über den Privatweg verkehrlich erschlossen.

Durch die Einrichtung eines Fuß- und Radweges zur Elbschebrücke, der sich nördlich an die Wendeanlage anschließt, erhält das Gebiet eine Fußwegeverbindung, die eine attraktive Möglichkeit für die tägliche Naherholung im Bereich der Elbsche bietet. Im weiteren wird über das nördliche Teilstück des Fuß- und Radweges die Zuwegung zur vorhandenen südöstlichen Bebauung weiterhin gewährleistet.

5.9 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Für Besucherstellplätze sind vorgelagert zur Bebauung, im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße, 3 Besucherstellplätze vorgesehen.

5.10 Ver- und Entsorgung

Zur Entwässerung des Schmutzwassers ist der Bau einer neuen Pumpstation mit Druckleitung zum Mühlenweg bzw. im Plangebiet im öffentlichen Bereich der Straße der Bau eines Freispiegelkanals bis zur Pumpstation vorgesehen.

Leitungsrechte sind im Bebauungsplan zugunsten des Stadtbetriebes der Stadt Wetter (Ruhr) gesichert.

5.11 Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Wie bereits im Kapitel „Anlass der Planung“ erläutert, wird das Regenrückhaltebecken (RRB) benötigt, um bei starken Regenfällen eine stoßartige Belastung des Gewässers mit verdünntem Schmutzwasser zu vermeiden, die durch den Regenüberlauf an der Schmiedestraße verursacht wird. Zur Sicherstellung des schadlosen Abflusses in die Elbsche ist der Bau des Regenrückhaltebeckens in direkter Nähe zur Elbsche notwendig.

Für den Bau des Regenrückhaltebeckens ist ein Antrag nach §58 (1) Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen gestellt worden und das Verfahren wurde bis zur Genehmigungsreife vorangetrieben. Eine Genehmigung erfolgt jedoch erst nach Schaffung von Planungsrecht.

Für das Regenrückhaltebecken ist nach ATV-Arbeitsblatt A 117 ein erforderliches Rückhalteteilvolumen von 1.350 m³ ermittelt worden. Das Stauziel des RRB liegt bei 89,70m. Die maximale Wassertiefe im RRB im Bereich des Einlaufes beträgt somit 1,60 m bzw. 2,00 m beim Anspringen der Hochwasserentlastungsanlage. Die durchschnittliche Wassertiefe beträgt ca. 1,40 m. Das Wasser wird über eine offene Ablaufrinne in die Elbsche abgeleitet.

Das Erdbecken zur Regenrückhaltung liegt in einem leicht geneigtem Gelände, das derzeit als Weideland genutzt wird. Zur Elbsche hin ist daher notwendig, einen Erddamm zu schützen. Dieser Damm erhält an der Luftseite eine Böschungsneigung von 1:2. Die Dammgestaltung ermöglicht eine sehr gute Eingliederung des Beckens in die Umgebung. Die beckenseitige Böschung hat ebenfalls eine Neigung von 1:2. Im südlichen Teil ist keine Damm-

schüttung notwendig. Hier bietet das natürliche Gelände eine harmonische Verbindung. Auf der Dammkrone ist ein kleiner Unterhaltungsweg von ca. 1,5m Breite angeordnet. Von dort aus können die Pflege- und Unterhaltungsarbeiten durchgeführt werden. Es werden turnusmäßig Kontrollen und Reinigungen durchgeführt, zusätzlich wird eine Reinigung nach größeren Regenereignissen stattfinden.

Das Rückhaltebecken kann vom Mühlenweg her über die geplante Erschließungsstraße angefahren werden. Dieser Weg dient gleichzeitig als Zufahrt für die geplante Bebauung. Das Becken wird vollständig eingezäunt und erhält vor der Zufahrtsrampe in das Becken ein verschließbares Tor.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bau des Regenrückhaltebeckens zu erwarten sind, ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen, die im Rahmen des Baus des Regenrückhaltebeckens notwendig sind, sowie die Maßnahmen, die im Bereich der geplanten Bebauung vorgesehen sind werden im Kapitel „Eingriff und Ausgleich“ näher beschrieben.

Die Fläche des Regenrückhaltebeckens wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser/Regenrückhaltebecken gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt.

5.12 Eingriffsbilanzierung

Die Auswirkungen des geplanten Regenrückhaltebeckens und der geplanten Bebauung auf den Naturhaushalt sowie die notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen wurden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag der Ingenieurgruppe Steen-Meyers-Schmidem, Dipl.-Ing. Steffen-Marquardt, Bonn, ermittelt.¹ Gemäß §1a BauGB und §8a BNatSchG ist der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Insgesamt beträgt der Umfang der Neuversiegelung innerhalb des Geltungsbereichs 2.130 m².

Der durch den Eingriff betroffene Biotoptyp stellt zum Großteil extensives Grünland und Weidefläche, ohne Baumbestand, dar. Der Eingriff der durch das Regenrückhaltebecken erfolgt, kann fast vollständig durch Maßnahmen wie eine naturnahe Umgestaltung des Bachufers der Elbsche und Anpflanzungen von standortgerechten, bodenständigen Sträuchern, Bäumen und Strauchhecken im Plangebiet ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Hinsichtlich des Eingriffs durch die Versiegelung durch die neu entstehenden Bauflächen kann innerhalb des Plangebietes kein vollständiger Ausgleich erfolgen, so dass für eine 100% Kompensation der Ausgleich außerhalb des Plangebietes stattfinden muss.

ERMITTLUNG DES ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSUMFANGS nach Adam, Nohl, Valentin („MURL-Verfahren“) 1986

TEILBEREICH REGENRÜCKHALTEBECKEN

EINGRIFFSWERT

<i>Betroffener Biotoptyp</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>m²</i>	<i>Eingriffswert</i>

¹ Vgl.: Ingenieurgruppe Steen-Meyers-Schmidem, Dipl.-Ing. Steffen-Marquardt, Landschaftsarchitektin BDLA, Landschaftspflegerischer Begleitplan – Regenrückhaltebecken Elbschebach, Bonn, den 13.08.2003 und Ingenieurgruppe Steen-Meyers-Schmidem, Dipl.-Ing. Steffen-Marquardt, Landschaftsarchitektin BDLA, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 56 „Im Schleppkotten, Ortsteil Wengern“, Bonn, den 15.01.2004

Baumhecke, Hecke	7	155	1.085
Staudenflur auf ehemaligem Weg	5	135	675
Extensives Grünland, Weidefläche, ohne Baumbestand	4	4.275	17.100
Hausgärten	4	150	600
Grasflur entlang Weg	3	20	60
Weg, geschottert	1	15	15
Weg, asphaltiert oder gepflastert	0	155	0
Uferbefestigung mit Bordsteinen	0	200	0
		5.677	19.535

AUSGLEICHSWERT

<i>Geplanter Biotoptyp/Nutzung</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>m²</i>	<i>Ausgleichswert auf der Fläche</i>
Naturnah gestaltetes Bachufer mit Erlensaum	8	200	1.600
Baumhecke, Hecke	7	700	4.900
Feuchtwiese	6	1.300	7.800
Wiese im Regenrückhaltebecken	3	1.650	4.950
Schotterrasen	1	365	365
Weg, asphaltiert oder gepflastert	0	890	0
		5.105	19.615

Aufwertung**80**

Teilbereich BAUGEBIET**BAUFLÄCHEN**

EINGRIFFSWERT

<i>Betroffener Biotoptyp</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>m²</i>	<i>Eingriffswert</i>
Extensives Grünland, Weidefläche, ohne Baumbestand	4	2.645	10.580
Hausgärten	4	50	200
Weg, geschottert	1	115	115
Gebäude	0	120	0
		2.930	10.895

AUSGLEICHSWERT

<i>Geplanter Biotoptyp/Nutzung</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>m²</i>	<i>Ausgleichswert auf der Fläche</i>
Gebäude	0	660	0
Nebenflächen (Zufahrten, Wege, Terrassen), durchlässig und begrünt befestigt (50% von 660 m ²)	1	330	330
Hausgärten	3	1.940	5.820
		2.930	6.150

Defizit**4.745****ERSCHLIESSUNG**

(Erschließungsweg in Verlängerung der Beckenzufahrt, öffentl. Stellplätze, Fuß-/Radweg)

EINGRIFFSWERT

<i>Betroffener Biotoptyp</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>m²</i>	<i>Eingriffswert</i>
Extensives Grünland, Weidefläche, ohne Baumbestand	4	240	960
Weg, geschottert, Schotterrasen	1	30	30
Gebäude	0	25	0
		295	990

AUSGLEICHSWERT

<i>Geplanter Biotoptyp/Nutzung</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>m²</i>	<i>Ausgleichswert auf der Fläche</i>
Schotterrasen (Stellplätze)	1	40	40
Wege, asphaltiert oder gepflastert	0	255	0
		295	40

Defizit**950****FLÄCHE MIT PFLANZBINDUNGEN**

EINGRIFFSWERT

<i>Betroffener Biotoptyp</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>m²</i>	<i>Eingriffswert</i>
Extensives Grünland, Weidefläche, ohne Baumbestand	4	105	420

AUSGLEICHSWERT

<i>Geplanter Biotoptyp/Nutzung</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>m²</i>	<i>Ausgleichswert auf der Fläche</i>
Baumhecke, Hecke	7	105	735

Aufwertung**315****AUSGLEICHSFLÄCHE A5 ‚IM SCHMANDBRUCH‘**

EINGRIFFSWERT

<i>Betroffener Biotoptyp</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>m²</i>	<i>Eingriffswert</i>
Kiefernforst	6	2.650	15.900

AUSGLEICHSWERT

<i>Geplanter Biotoptyp/Nutzung</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>m²</i>	<i>Ausgleichswert auf der Fläche</i>
Laubwald	8	2.650	21.200

Aufwertung**5.300**

ZUSAMMENSTELLUNG

	Defizit	Aufwertung
1. Teilbereich Regenrückhaltebecken		80
2. Teilbereich Baugebiet		
2.1 Bauflächen	4.745	
2.2 Erschließung	950	
2.3 Flächen mit Pflanzbindungen		315
2.4 Ausgleichsfläche A5 ‚Im Schmandbruch‘		5.300
Gesamtbilanz	5.695	5.695

Da es innerhalb des Verfahrens zu einer Änderung der Planungen gekommen ist, musste auch die Eingriffsbilanzierung überarbeitet werden. Anstelle der ursprünglich angedachten 6 Baufelder sind nur 5 Baufelder geplant und das Regenrückhaltebecken um die entsprechende Fläche vergrößert worden. Dies bedeutet eine Reduzierung der auszugleichenden Punkte von 5.695 auf 4.102

Bei der Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges hat sich in der Berechnung zu den Teilbereichen Regenrückhaltebecken, Erschließung und Fläche mit Pflanzbindungen keine Veränderung ergeben.

Im Teilbereich Baugebiet änderte sich der Ausgleichswert wie folgt:

BAUFLÄCHEN

EINGRIFFSWERT

<i>Betroffener Biotoptyp</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>m²</i>	<i>Eingriffswert</i>
Extensives Grünland, Weidefläche, ohne Baumbestand	4	2.645	10.580
Hausgärten	4	50	200
Weg, geschottert	1	115	115
Gebäude	0	120	0
		2.930	10.895

AUSGLEICHSWERT

<i>Geplanter Biotoptyp/Nutzung</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>m²</i>	<i>Ausgleichswert auf der Fläche</i>
Gebäude	0	506	0
Nebenflächen (Zufahrten, Wege, Terrassen), durchlässig und begrünt befestigt (50% von 660 m ²)	1	253	253
Hausgärten	3	1.640	4.920
Wiese im Regenrückhaltebecken	3	531	1.593
		2.399	6.766

Defizit

4.129

Im Teilbereich Ausgleichsfläche A5 ‚Im Schmandbruch‘ gibt es folgende Änderungen

AUSGLEICHSFLÄCHE A5 ‚IM SCHMANDBRUCH‘**EINGRIFFSWERT**

<i>Betroffener Biotoptyp</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>m²</i>	<i>Eingriffswert</i>
Kiefernforst	6	2.650	15.900

AUSGLEICHSWERT

<i>Geplanter Biotoptyp/Nutzung</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>m²</i>	<i>Ausgleichswert auf der Fläche</i>
Laubwald	8	2.650	21.200

Aufwertung**4.684**

Dies bedeuten nachstehende Änderungen für die Zusammenstellung

ZUSAMMENSTELLUNG

	Defizit	Aufwertung
1. Teilbereich Regenrückhaltebecken		80
2. Teilbereich Baugebiet		
2.1 Bauflächen	4.129	
2.2 Erschließung	950	
2.3 Flächen mit Pflanzbindungen		315
2.4 Ausgleichsfläche A5 ‚Im Schmandbruch‘		4.684
Gesamtbilanz	5.079	5.079

Dies bedeutet einen Überausgleich von 616 Punkten bzw. 77m² Laubwald. Da dies im Verhältnis der kompletten Ausgleichsfläche aber geringfügig erscheint wird diese Überkompensation durchgeführt.

5.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten, werden die Aufstellfläche vor dem Regenrückhaltebecken und die daran anschließende Rampe mit Gittersteinen oder Schotterrasen angelegt (V3). Auch die Besucherstellplätze und die Nebenflächen auf den Baugrundstücken (Zufahrten, Wege, Terrassen) sollen durchlässig und begrünt befestigt werden (V4, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine o.ä.)

Als Ersatzmaßnahme für die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Maßnahmen in Zusammenhang mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens ist die Aufwertung des Überschwemmungsbereichs zwischen Elbsche und Regenrückhaltebecken in einem

Umfang von ca. 1.800 m² geplant (E1). Hier soll die Uferbefestigung (Holzgeflecht) entfernt werden, um die Eigendynamik des Bachs und eine temporäre Überschwemmung der Flächen zu ermöglichen. Die nicht standortgerechten kleinen Fichten im Gehölzsaum sollen ebenfalls beseitigt werden. Eine dauerhafte extensive Pflege der Flächen soll gewährleistet werden.

Als weitere Ersatzmaßnahme ist auf einer Länge von etwa 100 m zwischen Viadukt und Elbsche-Brücke der Rückbau des nördlichen Bachufers mit Entfernung der als Ufermauer aus aufgetürmten Bordsteine, Steinschüttungen und einer einreihigen Uferbepflanzung mit Erlen vorgesehen (E2).

Die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffe durch die Bebauung und damit verbundene Erschließungsmaßnahmen sollen durch den Waldumbau von Weymouthskiefern-Beständen in einen standortgerechten Laubwald im Bereich ‚Oberberger Weg‘ im Ortsteil Schmandbruch (Grundschöttel) in einem Umfang von 2.650 m² kompensiert werden (A5).

Die Stadt Wetter hat ‚Im Schmandbruch‘ neben der Deponie (Knorr-Bremse) eine Waldfläche (3,9 ha) übernommen. Diese Fläche ist überwiegend sehr dicht mit etwa 80 bis 110 jährigen Eichen und Roteichen bestockt, teilweise mit Buchen (einige ältere Buchenüberhälter) durchsetzt. Auf einigen Kleinflächen (ca. 0,8 ha gesamt) sind Weymouthskiefern und Fichten beigemischt. Die Weymouthskiefern sind ca. 70- bis 80-jährig und von schlechter Qualität bzw. teilweise abgängig. Die Weymouthskiefern sollen beseitigt bzw. bis auf einen Bestockungsgrad von 0,4 abgesenkt werden und die entstehenden Freiflächen mit Eichen oder Buche aufgeforstet werden.

Die externe Fläche A5 „Im Schmandbruch“ (Gemarkung Grundschöttel, Flur 4, Flurstück 36, Teilfläche) sowie die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahme den privaten Grundstücksflächen der reinen Wohngebiete WR1 und WR2 zugeordnet.

Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung der Stadt Wetter (Ruhr) über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen, die im Rat der Stadt Wetter (Ruhr) in der Sitzung am 16.03.2004 beschlossen werden soll.

5.14 Maßnahmen zur Begrenzung des Regenwasserabflusses

Behandlung des Niederschlagswassers/Oberflächenwasser

Gemäß §51a Landeswassergesetz NRW ist in Neubaugebieten das anfallende Niederschlagswasser wenn möglich zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie zum davon abhängenden Umgang mit dem Niederschlagswasser hat das Büro M. Kaiser, Dortmund, ein Versickerungsgutachten vom 31.10.2003 und ein Gutachten mit konzeptionellen Aussagen zur Regenwasserbewirtschaftung vom 24.11.2003 erarbeitet. Im naturnahe Bewirtschaftung auf den Grundstücken kann für den gesamten Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in Form einer breitflächigen Versickerung über den belebten Oberboden realisiert werden.

Ergebnis des Versickerungsgutachtens zur Infiltrationsfähigkeit des Bodens ist, dass relativ heterogene Bodenverhältnisse und –durchlässigkeiten für den nördlichen, bachnäheren und den südlichen Teil bestehen. Die Versickerungsfähigkeit wurde insbesondere in dem für die Versickerung relevanten Tiefenniveau von ca. 0,7 m unter Geländeoberkante ermittelt. Der nach ATV A138 erforderliche Bemessungs- k_f - Wert bzw. die geforderte Versickerungsrate wird hier erreicht bzw. deutlich überschritten. Minimaler Bemessungs- k_f - Wert für Versickerungsanlagen ohne Ableitung liegt bei $1,0 \cdot 10^{-6}$ m/s. Im Bereich des nördlichen Baugebietes WR1 liegt der Ist-Wert bei $1 \cdot 10^{-6}$ m/s und im südlichen Baugebiet bei $1 \cdot 10^{-5}$ m/s. Damit ist

eine dezentrale Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers ohne zusätzliche Ableitungskomponente in einfachen Mulden möglich.

Durch den privaten Bauherren ist somit auf den nicht überbaubaren Grundstücksanteilen der privaten Baugrundstücke das anfallende gesamte Oberflächenwasser flächenhaft oder in einer Mulde zu versickern.

Bei der Flächenzuteilung für eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung über breitflächige Versickerung ist ein Anschlussverhältnis von Einzugsfläche zu Versickerungsfläche (Anschlussverhältnis ca. $[m^3] Au : As$) bei den Baugrundstücken des reinen Wohngebietes WR1 von ca. 1:1 $[m^3] Au : As$ und den Baugrundstücken des reinen Wohngebietes WR2 von ca. 7:1 $[m^3] Au : As$ zu erzielen. Beim privaten Erschließungsweg ist ein Anschlussverhältnis von ca. 5:1 $[m^3] Au : As$ zu erzielen.

Die rechnerische Entleerungszeit liegt für die Versickerungsmulden im Süden bei unter 12 Stunden und mit etwa 48 Stunden im Norden für fünfjährige Ereignisse im tolerierbaren Bereich. Die maximalen Anstauhöhen beim Bemessungsereignis entsprechen mit 10 bis maximal 20 cm der Empfehlung der ATV A 138.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß §9 (6) BauGB wird der Überschwemmungsbereich in einer Breite von 15 m von der Gewässerachse der Elbsche aus übernommen und als Fläche für den Hochwasserschutz festgesetzt.

Im weiteren werden Flächen für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Im Schleppkotten“ umfasst 8.500 m². Davon entfallen

- ca. 650 m² auf Bauflächen,
- ca. 1150 m² auf öffentliche Straßen, Wege und Stellplatzflächen,
- ca. 1470 m² auf Kompensationsflächen bzw. Überschwemmungsfläche,
- ca. 2050 m² auf private Grünflächen,
- ca. 3050 m² auf Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken).

Wetter (Ruhr), den 24.10.2005

gez. Sell
Fachbereichsleiter FB 4