

BEBAUUNGSPLAN NR. 58

„AM WILSHAUSE-NORD“

- BEGRÜNDUNG -

- Entwurf -

Diese Begründung besteht aus 2 Teilen:

Teil 1:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Teil 2:

Umweltbericht

INHALT

Teil 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. **Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
2. **Räumlicher Geltungsbereich und Bestand**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Städtebauliches Umfeld
 - 2.3 Verkehrliche Erschließung
3. **Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes
 - 3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes
 - 3.4 Sonstige übergeordnete Planungen
4. **Städtebaulicher Entwurf**
 - 4.1 Planungsziele
 - 4.2 Städtebauliches Konzept und Verkehr
 - 4.3 Ruhender Verkehr
 - 4.4 Grün- und Freiraumkonzept
5. **Planinhalt und Festsetzungen**
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Stellplätze und Garagen
 - 5.3 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 5.4 Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 5.5 Öffentliche Grünflächen
 - 5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Pflanzliste
 - 5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
6. **Gestalterische Festsetzungen**
 - 6.1 Ziele
 - 6.2 Doppelhäuser
 - 6.3 Fassaden
 - 6.4 Dächer
 - 6.5 Garagen und Nebenanlagen
 - 6.6 Nicht überbaute Grundstücksflächen
7. **Restriktionen und Nutzungsbeschränkungen**
 - 7.1 Lärmimmissionen
 - 7.2 Altlasten
 - 7.3 Bodenlagernde Kampfmittel
8. **Hinweise**
9. **Ver- und Entsorgung**
 - 9.1 Versorgung
 - 9.2 Schmutz- / und Niederschlagswasserentsorgung
 - 9.3 Löschwasserversorgung
10. **Planverwirklichung / Kosten**
 - 10.1 Bodenordnung
11. **Städtebauliche Zahlenwerte**

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 17.11.2005 beschlossen, für den Bereich westlich der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße in Oberwengern den Bebauungsplan Nr. 58 „Am Wilshause-Nord“ aufzustellen. Ziel des Beschlusses war, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche für eine Bebauung vorzubereiten.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 der Stadt Wetter (Ruhr) „Am Wilshause-Nord“ umfasst ein ca. 4,77 ha großes Areal.

Das Plangebiet befindet sich zwischen

- der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße und dem Sportplatz des Gymnasiums im Osten,
- dem Wohngebiet Am Zamelberg (Bebauungsplan Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“) im Süden,
- dem Stetroter Weg im Westen und
- der vorhandenen Bebauung an der Oberwengerner Straße im Norden.

Eine Teilfläche im Osten gehört bisher zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Schulzentrum“ und wird wegen des erforderlichen Baus eines Regenrückhaltebauwerkes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Am Wilshause-Nord“ einbezogen.

2.2 Städtebauliches Umfeld

Das in Nord-Süd-Richtung langgestreckte Plangebiet liegt in topographisch bewegtem Gelände am westlichen Siedlungsrand von Oberwengern und ist Teil eines ackerbaulich genutzten und nach Osten geneigten Hanges. Der niedrigste Punkt liegt im Nordosten auf ca. 94,0 m über NN, der höchste Punkt im Südwesten auf ca. 122 m über NN. Die unmittelbar südlich angrenzende Wohnbebauung ist erst kürzlich mit freistehenden Einfamilienhäusern und einigen Doppelhäusern realisiert worden auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Wilshause-West/Stetroter Weg“.

An der Westseite grenzt das Plangebiet unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten grenzt ein vorhandenes Wohnhaus mit zugehörigen Freiflächen an, das in das Plangebiet als Bestand einbezogen wird. Oberhalb der Ackerflächen schließen in der Nähe größere zusammenhängende Waldflächen an. Östlich der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße grenzen der Eilper Bach und die Außensportanlagen mit Ballspielplätzen des Geschwister-Scholl-Gymnasiums an.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist an die Hoffmann-von-Fallersleben-Straße und über die in der Nähe vorbeiführende Oberwengerner Straße gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (B 226, demnächst auch über die Neue Ruhrbrücke (B 226n) und B 234) angebunden.

Zudem ist das Plangebiet gut an den Öffentlichen Personennahverkehr durch Haltestellen von Buslinien in der Hoffmann-von Fallersleben-Straße und in der Oberwengerner Straße sowie den Schienenpersonennahverkehr am ÖPNV-Knoten Bahnhof Wetter angebunden.

In unmittelbarer Nähe führt der Ruhrtalradweg vorbei und stellt eine Verbindung zum Stadtzentrum Alt-Wetter als auch in die Region des Ruhrtales her.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen – (Bochum, Herne, Hagen, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) stellt für das Areal des Plangebietes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage dar. Der Flächennutzungsplan ist seit Mai 2006 wirksam.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommene Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ wird entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes für den Raum Witten, Wetter, Herdecke. Der Landschaftsplan des Ennepe-Ruhr-Kreises trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes nennt als Entwicklungsziel für den Planbereich, der überwiegend zum Entwicklungsraum 9.37 „Stetroter Weg in Wetter-Oberwengern“ gehört, die Erhaltung von Freiflächen.

3.4 Sonstige übergeordnete Planungen

In der näheren Umgebung des Plangebietes kommt der Planfeststellungsbeschluss für den Bau der Neuen Ruhrbrücke im Zuge der B 226 n zum Tragen, was hinsichtlich daraus resultierender Lärmimmissionen für das Wohngebiet zu berücksichtigen ist. Ein Schallgutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. U. Ritterstaedt vom 08.08.2006 hat die Auswirkungen der Planung auf das Plangebiet mit untersucht (siehe hierzu unter 7.1) Sonstige übergeordnete Fachplanungen mit hieraus entstehenden Bindungen für diese Planung sind nicht bekannt.

4. Städtebaulicher Entwurf

4.1 Planungsziele

Der städtebauliche Entwurf verfolgt als übergeordnete Planungsziele

- Umfeldverträgliche verkehrliche Anbindung eines neuen Wohngebietes
- Schaffung eines kleinmaßstäblichen und qualitätvollen Wohngebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern am Rand eines bestehenden Wohnbereiches
- rücksichtsvolle Eingliederung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild durch landschaftstypische Eingrünung und Anordnung der Kompensationsmaßnahmen
- Ausrichtung der Wohnbebauung an vorhandenen Höhenlinien
- Nutzung der Vorzüge der Hangsituation für Ausblicke in die umgebende Landschaft

4.2 Städtebauliches Konzept und Verkehr

Der Bereich des Plangebietes beschränkt sich auf eine schmale Fläche westlich der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße in nördlicher Fortsetzung des neuen Wohnquartiers „Am Zamelberg“. Das neue Wohnquartier wird für ca. 60 vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser geplant. Ein großer Anteil der Häuser und zugehörigen privaten Freiflächen ist nach Süden und Südwesten ausgerichtet, wodurch eine solarenergetisch günstige Nutzung ermöglicht wird.

Das Plangebiet wird über die östlich begrenzende Hoffmann-von-Fallersleben-Straße erschlossen. Innerhalb des Wohngebietes werden fast alle Baugrundstücke über eine parallel

dazu geplante Straße erschlossen, von der wenige kurze Stichwege einige weitere Baugrundstücke erschließen. Die geplante Erschließungsstraße orientiert sich weitestgehend an den vorgefundenen Höhenlinien. Die Endpunkte der zentralen Erschließungsstraße werden platzartig ausgebildet und für Müll- und Rettungsfahrzeuge geeignete Wendeanlagen gebaut.

4.3 Ruhender Verkehr

Die für die Wohnhäuser erforderlichen Kfz-Stellplätze werden grundsätzlich auf den Privatgrundstücken untergebracht. Je Wohneinheit sind hier zwei Stellplätze erforderlich. Garagen und Carports sind lediglich innerhalb der überbaubaren Bereiche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Ziel dieser Festsetzungen ist die Vermeidung von Garagenbauten, die optisch das Straßenbild nachteilig beeinflussen.

Der Bedarf an Besucherstellplätzen wird im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche gedeckt. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze orientiert sich an der beabsichtigten Zahl von Wohneinheiten. Kleinere öffentliche Stellplatzanlagen sind jeweils am Ende und in der Mitte des Straßenzuges festgesetzt. Straßenbegleitend werden weitere Stellplätze im öffentlichen Raum errichtet.

4.4 Grün- und Freiraumkonzept

Der öffentliche und private Freiraum innerhalb des Plangebietes soll durch Grünelemente harmonisch in die Landschaft eingebunden werden. Dies soll geschehen durch:

- Straßenbegleitende Grünflächen und Gehölze im Zufahrtsbereich zum Wohngebiet;
- Begrünung der unbebauten Freiflächen;
- grüne Fußwegeverbindungen nach Osten, Süden und Westen;
- Ausgleichsmaßnahmen auf einer Dreiecksfläche im Westen (gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan) und Eingrünung am westlichen Rand des Baugebietes.
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße.

Die geplante verkehrsberuhigte Erschließung und die guten fußläufigen Verbindungen mit der Umgebung und Spielmöglichkeiten im Umfeld tragen zu einem kinderfreundlichen Neubaugebiet bei.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung

Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)

Die Wohnbauflächen werden als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Diese Festsetzung mit der vorwiegenden Ausrichtung auf das Wohnen nimmt Bezug auf den Nutzungscharakter im Umfeld des Plangebietes. Der Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unterstreicht diese Zielrichtung. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet eröffnet aber Nutzungsspielräume, wie sie im Umfeld anzutreffen sind und werden so planungsrechtlich gesichert und ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Als Grundflächenzahl wird entsprechend der ortsüblichen Bauweise eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Wert orientiert sich an der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO, der beabsichtigten Bautypologie und der angrenzenden Gebietscharakteristik.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine Integration der Wohnbebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, werden Beschränkungen der Höhe baulicher Anlagen durch Höhenfestsetzungen getroffen. Dies geschieht durch die Festsetzung von konkreter Firsthöhe und Traufhöhe bezogen auf die festgesetzte Bezugsbasis der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss. Diese Erdgeschossfußbodenhöhe ist jeweils auf die mittig vor dem Hauptbaukörper liegende Straßengradiente bezogen.

Von dieser Vorgehensweise der Höhermittlung ausgenommen sind wenige Wohnhäuser: Es werden konkrete Bezugshöhen des Erdgeschossfußbodens angegeben, deren Geltungsbereich definiert wird. Der Grund für diese abweichende Höhermittlung liegt in der topographisch bedingten großen Höhendifferenz zwischen Vorder- und Hinterlieger.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefe der Baufenster wird weitgehend mit 12,50 m festgesetzt. Es wird damit einerseits eine ausreichende planerische Flexibilität ermöglicht, andererseits ein harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung an der Haupteinfahrtsstraße sichergestellt.

Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es werden je nach Baufenster unterschiedliche Haustypen (Einzelhäuser und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser) zugelassen.

Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Dies dient auch dem städtebaulichen Ziel, mit dieser Festsetzung für ein Wohnquartier vorwiegend aus Einfamilienhäusern Nutzungsspielräume für eine Einliegerwohnung z.B. für Eltern bzw. Kinder zu ermöglichen.

5.2 Stellplätze und Garagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Je Wohneinheit sind ortsüblich zwei Stellplätze erforderlich. Für Stellplätze wird dabei keine Beschränkung vorgenommen. Garagen und Carports sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Ausreichend dimensionierter Stauraum vor Garagen und Carports kann als Stellplatz gerechnet werden. Ziel ist die Vermeidung von Garagenbauten, die optisch das Straßenbild nachteilig beeinflussen. Der Bedarf an Besucherstellplätzen wird im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche gedeckt.

5.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die geplante Erschließungsstraße des neuen Wohngebietes wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit soll der geplanten Bebauung mit Einfamilienhäusern und den Bedürfnissen der potentiellen

Nutzergruppen der jungen Familien mit Kindern nach einem möglichst ungestörten, verkehrssicheren und kinderfreundlichen Wohnumfeld entsprochen werden. Die genaue Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Lage von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sowie der öffentlichen Stellplätze bleibt der konkreten Detailplanung überlassen.

5.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Dies ist heute Stand der Technik und übliche Praxis. Diese Festsetzung soll vermeiden, dass das Orts- und Landschaftsbild durch oberirdische Leitungsführungen empfindlich gestört wird. Das städtebauliche Ziel des Wohnens im Grünen soll auch visuell möglichst wenig beeinträchtigt werden.

5.5 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche am Westrand gliedert das langgestreckte Wohngebiet und nimmt einen Fußweg zum Stetroter Weg auf. Sie soll naturnah gestaltet und entsprechend unterhalten werden.

Im weiteren ist die Fläche für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Westen ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Osten ist eine Fläche mit Pflanzbindung und als Verkehrsgrün zum Erhalt der vorhandenen Pflanzflächen an der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass im benachbarten Baugebiet Am Wilshause-West/Stetroter Weg bereits ein großer öffentlicher Spielplatz vorhanden ist.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Pflanzlisten –

Im Bebauungsplan sind für die westlich an die Bebauung angrenzende Fläche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und die zu treffenden Maßnahmen sind im Rahmen des Umweltberichtes in dem integrierten landschaftspflegerischen Begleitplan als **Teil 2 dieser Begründung** erarbeitet worden.

Der Umweltbericht des Büros REGIO GIS + PLANUNG vom August 2006 zeigt in der Gegenüberstellung des Planzustandes mit dem Ausgangszustand, dass die beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden können.

Die Maßnahmen zum Ausgleich sind sowohl in den privaten und öffentlichen Grünflächen sowie in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die festgesetzte Verkehrsgrünfläche entlang der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße beinhaltet wertvolle Baum- und Strauchstrukturen, die zur Minderung des Eingriffes erhalten bleiben.

5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung, deren Trasse planungsrechtlich gesichert wird. Entsprechend der Breite des einzuhaltenden Schutzstreifens wird zugunsten des Leitungsträgers ein Leitungsrecht festgesetzt. Dieses Leitungsrecht gilt gleichzeitig für Betreiber der Fernmeldekabelanlagen und der Stromversorgung.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen dienen zur Sicherung der Erschließung angrenzender Baugrundstücke.

Festgesetzte Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Stadt Wetter (Ruhr), der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Leitungsträger) sowie sonstiger Leitungseigentümer, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen und zu unterhalten. Die Errichtung

baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen innerhalb des festgesetzten Bereiches sind unzulässig.

6. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Ziele

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die gestalterische Integration von baulichen Anlagen und Freiflächen in das örtliche Umfeld. Hierbei sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen an den gestalterisch wirksamen Gesamteindruck des Neubaugebietes die Integration in das Orts- und Landschaftsbild und dessen Erhaltung gewährleisten. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere solcher Bereiche, die von öffentlich zugänglichen Flächen her wahrgenommen werden. Die übergeordneten Ziele der gestalterischen Festsetzungen sind:

- die gestalterische Integration in das bauliche Umfeld und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
- die Förderung gestalterischer Qualität des öffentlichen Straßenraumes,
- die Förderung einer Quartiers-Identität durch verbindende oder einheitliche Gestaltungselemente.

Die Regelungsdichte soll sowohl stadtgestalterischen, der Allgemeinheit dienenden als auch individuellen Belangen künftiger Grundstückseigentümer angemessen Rechnung tragen.

6.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser bestehen aus zwei Doppelhaushälften und bilden einen gemeinsamen Gebäudekorper. Daher sind sie gestalterisch als Einheit anzusehen und entsprechend einheitlich zu gestalten hinsichtlich Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckungen, Dachfarben, Trauf- und Firsthöhen sowie Dachaufbauten.

6.3 Dächer

Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° sowie im östlichen Bereich Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zulässig.

Die Summe der Dachaufbauten darf 40% der Trauflänge nicht überschreiten.

Der Dachbereich ist mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes von Anbauten freizuhalten.

Es ist nur nicht reflektierendes Dacheindeckungsmaterial zulässig. Glasiertes, engobiertes und anderes stark bzw. hoch glänzendes Bedachungsmaterial ist unzulässig.

Mit den Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten (stehende Gauben und Schleppegauben) sowie Dacheindeckungen hinsichtlich Material und Farbe wird der ortsüblichen Bebauung mit geneigten Dächern im unmittelbaren südlich angrenzenden städtebaulichen Umfeld entsprochen. Diese Regelungen stellen sicher, dass sich hier eine Dachlandschaft entwickeln kann, die dem vorhandenen Ortsbild und damit auch der entsprechenden Wirkung auf das Landschaftsbild Rechnung trägt. Eine gestalterische Überladung und Zergliederung der Dachlandschaft soll damit vermieden werden. Flachdachlösungen werden für Hauptbaukörper ausgeschlossen, da sie den obigen Zielsetzungen für das Orts- und Landschaftsbild widersprechen. Nebenanlagen und Garagen sind davon ausgenommen, da diese baulichen Anlagen untergeordnete Bedeutung haben und kaum raumwirksam in Erscheinung treten.

Die festgesetzte Bandbreite der Dachneigungsmöglichkeiten erlaubt zudem insbesondere bei Satteldächern eine angemessene Dachgeschossnutzung.

6.4 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Freiflächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Festsetzungen dieses Erhaltungs-, Begrünungs- und Unterhaltungsgebotes werden getroffen, um das Klein- und Lokalklima für das Umfeld positiv zu gestalten und gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung und Oberflächenabdichtung sollen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

Die maximale Höhenfestsetzung der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen trägt dem städtebaulichen Ziel Rechnung, Sicht- und Kontaktverbindungen zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den angrenzenden Freiräumen der Anliegergrundstücke im Sinne eines offenen, durchgrünten Wohnquartiers zu ermöglichen. Den Belangen der künftigen Grundstückseigentümer hinsichtlich einer grundsätzlichen Abschirmung gegenüber dem direkten Einwirkungsbereich des öffentlichen Straßenraums wird mit dieser Höhenfestsetzung Rechnung getragen.

Die Beschränkung der Einfriedungen auf Hecken unter Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölzarten dient der Förderung der ökologischen Wertigkeit der geplanten Freiflächen sowie des Mikroklimas im Bereich der versiegelten Verkehrsflächen.

7. Restriktionen und Nutzungsbeschränkungen

7.1 Lärmimmissionen

An das Plangebiet grenzen im Norden die Oberwengerner Straße und zukünftig der in Bau befindliche Ruhrüberwurf der B 226n mit hohen verkehrlichen Belastungen sowie die Deutsche Bahn mit Schienenverkehrsstrecken auf beiden Seiten der Ruhr an. Östlich angrenzend befinden sich Sportplätze.

Es ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, die Aussagen hinsichtlich der ggf. notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz trifft.

Trotz der geringen Verkehrsbelastung der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße beeinflusst diese an den straßenseitigen Hausfronten den Beurteilungspegel. Im nördlichen Planbereich wird erwartungsgemäß der Schallpegel von den Verkehrsachsen im Ruhrtal bestimmt. Der Orientierungswert beträgt tagsüber 55 dB(A). Nachts beträgt der Orientierungswert 45 dB(A). Nach dem Gutachten des Ingenieurbüros Ritterstaedt vom 08.08.2006 treten zum Teil Überschreitungen des Orientierungswertes für die Nachtzeit auf. Dort wo bei gekippten Fenstern zur Nachtzeit der Anhaltswert von 30 dB(A) überschritten wird, empfiehlt der Gutachter daher, in zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) aus Vorsorgegründen eine Zwangsbelüftung vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellt. Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen sind rechtlich nicht erforderlich.

7.2 Altlasten

Altlasten und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.3 Bodenlagernde Kampfmittel

Der Bereich liegt in einem Gebiet, in dem Kampfmittelfunde gemäß Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg nicht auszuschließen sind. Im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens wird durch die Bezirksregierung eine Luftbildauswertung vorgenommen.

8. Hinweise

Lärmschutz

Gemäß schalltechnischer Untersuchung wird seitens des Gutachters empfohlen, in den in der Verkehrslärmkarte – Nacht - gelb eingefärbten Bereichen an den zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmern) aus gesundheitlichen Gründen eine Zwangsbelüftungseinrichtung vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der geplanten Bebauung ist über ein neu anzulegendes Kanalnetz (Trennsystem) in den nächstgelegenen Vorfluter (Eilper Bach mit Regenüberlaufbauwerk) einzuleiten oder als Brauchwasser zu nutzen. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach § 51a LWG ist aufgrund der zur Versickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse ausgeschlossen.

Bodenverhältnisse und hydrologische Verhältnisse

Die in dem Baugebiet vorhandenen Böden bestehen bis mindestens etwa 4 Meter unter Geländeoberfläche aus einem Lehmboden (Schluffe). Der Schichtbeginn des Ton- und Sandsteins ist erst in Tiefen ab etwa 5 Metern zu erwarten.

Nach starken, anhaltenden Niederschlägen und in niederschlagsreichen Jahreszeiten kann versickerndes Niederschlagswasser innerhalb des relativ undurchlässigen Lehmbodens aufstauen und in unterschiedlichen Tiefen Schichtenwasserhorizonte ausbilden.

Bei Kontrollmessungen im Februar und März 2006 wurden z.T. Stau- und Schichtenwasserstände zwischen etwa 2,2 Meter und 4,0 Meter unter Geländeoberfläche gemessen.

Grundsätzlich ist gefasstes Schichten- und Grundwasser vor Ort in den Untergrund zu verbringen. Da der Boden im Baugebiet nur sehr begrenzt sickertfähig ist, kann der Sickerschacht mit einem Überlauf versehen werden, der an den Regenwasserkanal angeschlossen wird. Es kann statt eines Überlaufes eine Pumpe erforderlich sein, wenn kein Freispiegelkanal möglich ist.

Östlich des Baugebietes verläuft östlich der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße in einem tiefen Geländeeinschnitt der Eilper Bach. Der Eilper Bach entwässert in nördlicher Richtung und stellt im Bereich des Baugebietes den natürlichen Vorfluter dar.

Aufgrund der örtlichen hydrologischen und topografischen Verhältnisse sollte als Schutz gegen das nur zeitweise auftretende, drückende Wasser zur Trockenhaltung der Keller-geschosse mindestens die Anordnung einer Flächen- und Ringdränung gemäß DIN 4095 (Dränung zum Schutz baulicher Anlagen) und eine Abdichtung der unterirdischen Bauteile gegen nicht aufstauendes Sickerwasser gemäß DIN 18195-4 ausgeführt werden.

Bevorzugt sollten je nach höhenmäßiger Anordnung unterkellertes Gebäude die Außenwände und Sohlen der Kellergeschosse mit einer wasserdichten weißen oder schwarzen Wanne in WU-Beton hergestellt werden. Die Herstellung des WU-Betons muss gemäß der DIN 1045 „Tragwerke aus Beton, Stahlbeton und Spannbeton – Teil 1: Bemessung und Konstruktion“ erfolgen.

Seitens der Stadt Wetter (Ruhr)/des Stadtbetriebes ist vorgesehen, dass Dränwasser im Bereich der Wohnhäuser grundsätzlich wieder in den Boden eingebracht werden muß. Das überlaufende Dränwasser kann jedoch dem östlich der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße geplanten Regenrückhaltebecken zugeführt und damit zeitlich verzögert in den Eilper Bach eingeleitet werden.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen im Baugebiet können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Ver-

änderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wetter (Ruhr), der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Zusätzlich zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind die im Landschaftspflegerischen Begleitplan angeführten Schutz-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Pflanzlisten zu beachten.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Erdgas und Trinkwasser kann durch Anschluss an die in der Nähe vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt werden.

9.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Für das neue Baugebiet wurde ein detailliertes Konzept für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung vom Ingenieurbüro SM Consult in Hagen erarbeitet, das eine Trennkanalisation vorsieht.

Der Anschluss des neuen Schmutzwassersammlers in der Erschließungsstraße erfolgt an den östlich des Hanges vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße. Die Bebauung westlich der Erschließungsstraße kann mit einer Freispiegelleitung über das eigene Grundstück an den zu bauenden Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße angeschlossen werden. Für die Bebauung östlich der neuen Erschließungsstraße kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Entwässerung nur über eine Hebeanlage oder Pumpstation gewährleistet werden kann.

Das Niederschlagswasser wird getrennt gefasst und über ein östlich der Hoffmann-von-Fallersleben-Straße geplantes offenes Regenrückhaltebecken mit Bodenfilter in den Eilper Bach eingeleitet. Das Regenwasser fällt nur von der wenig befahrenen Erschließungsstraße sowie den Dach-, Terrassen- und Wegeflächen an. Das Niederschlagswasser ist daher als gering verschmutzt einzustufen.

9.3 Löschwasserversorgung

Nach Aussage des zuständigen Versorgungsunternehmens AVU, Gevelsberg, kann in der Regel für einen Brandfall im Plangebiet über einen Zeitraum von ca. zwei Stunden je nach Lage der Versorgungsleitung ausreichend Löschwasser aus dem Versorgungsnetz zur Verfügung stehen.

10. Planverwirklichung / Kosten

Kosten für Kanalbau	360.000,00 €
Kosten für Straßenbau, Baustraße	429.000,00 €
Kosten für Straßenbau, Endausbau	286.000,00 €
Kosten für Ausgleichs-u. Ersatzmaßnahmen	56.500,00 €
Kosten für Bau des Regenrückhaltebeckens	223.500,00 €
Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen RÜ	9.457,00 €

10.1 Bodenordnung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen und deren Erschließung befinden sich vorwiegend im Besitz der Stadt Wetter (Ruhr). Eine Grundstücksumlegung ist daher nicht vorgesehen.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Größe des Plangebietes: ca. 47.700 qm 100,0 %

davon

überbaubare Grundstücksfläche (innerhalb der Baugrenzen):	ca. 12.000 qm
nicht überbaubare Grundstücksfläche:	ca. 18.000 qm
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 5.680 qm
öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsgrün):	ca. 1.570 qm
private Erschließungsfläche (Gr /Fr /Lr):	ca. 2.450 qm
öffentliche Grünfläche:	ca. 6.250 qm
private Grünfläche:	ca. 1.750 qm

Wetter (Ruhr), den 14.11.2006

In Vertretung



Sell
Fachbereichsleiter 4