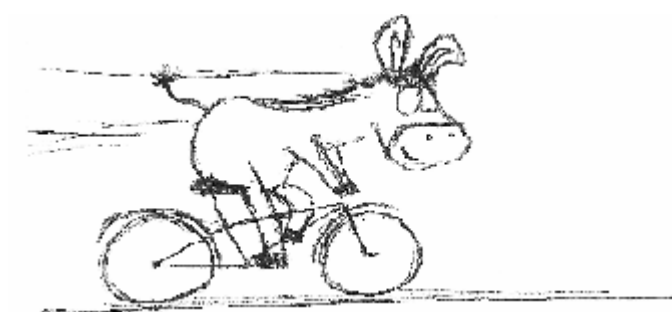


Stadt Witten

Gestaltungs-Handbuch zum

Bebauungsplan Nr. 234
„Brunebecker Feld“



Am „Rheinischen Esel“

Rüdinghausen auf dem Weg zu einer neuen „Grünen Mitte“

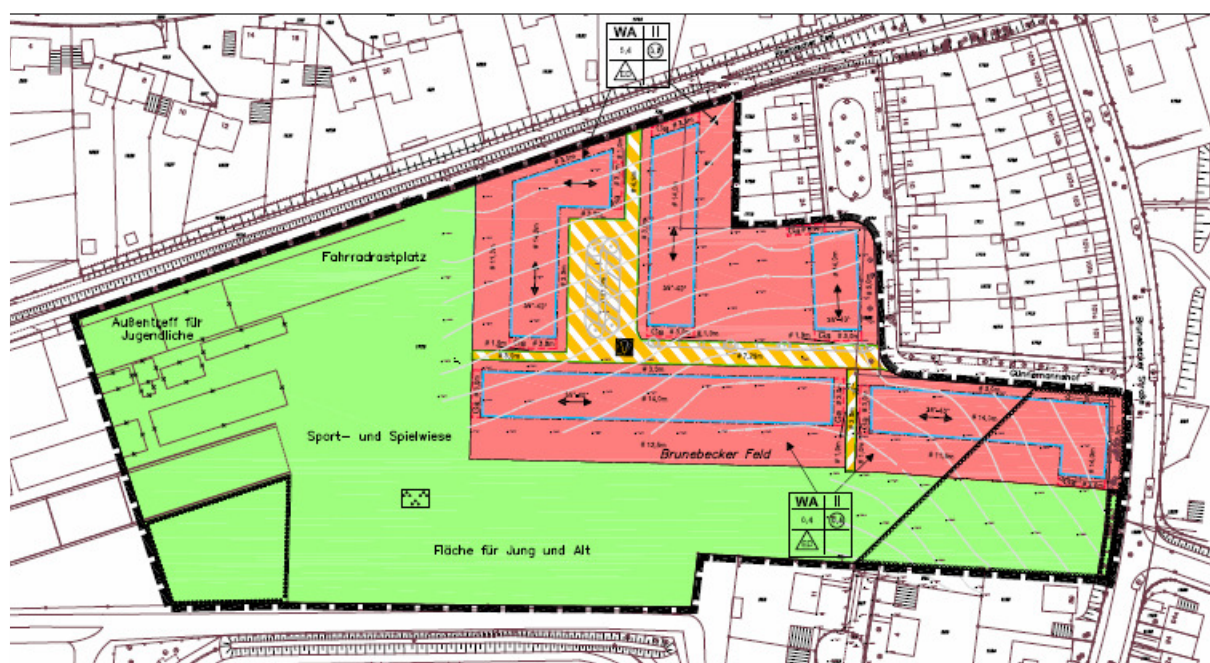


Vorwort

Mit dem Stadtentwicklungskonzept „Unser Witten 2020“ hat die Stadt Witten in engem Dialog mit der Bevölkerung Entwicklungsperspektiven für einzelne Stadtteile erarbeitet.

Viele fachliche und politische Diskussionsergebnisse wurden der Öffentlichkeit wiederholt vorgestellt und erörtert.

Als Ergebnis dieser gemeinsamen Entwicklungsarbeit ist für den Ortsteil Witten-Rüdinghausen die Erstellung des Bebauungsplanes „Brunebecker Feld“ vorangetrieben worden.



Die in der Bevölkerung besser als das „Erdbeerfeld“ bekannte Fläche, soll Rüdinghausen zu einer neuen „Grünen Mitte“ verhelfen und zu einer deutlichen Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität beitragen. Zwei Drittel der überplanten Fläche wird zur öffentlichen Grünfläche, die weiterhin mit dem Grünbereich Brunebecke vernetzt werden soll. Die Freizeitqualität des Vorortes Witten-Rüdinghausen wird durch diese Entwicklung deutlich angehoben.



Direkt an dieser neuen Grün- und Wohnbaufläche vorbei führt der Stadtteil-Boulevard „Rheinischer Esel“. Mit über 13 Kilometern Länge, von Dortmund-Löttringhausen bis Bochum-Langendreer, bildet diese ehemalige Bahnstrecke eine neue Freizeit-Attraktion. Ein Fahrrad-Rastplatz in der neuen „Grünen Mitte“ Rüdinghausens lädt Radler, Jogger und Spaziergänger zum Verweilen ein.



Der „Rheinische Esel“ von Dortmund-Löttringhausen bis nach Bochum-Langendreer führt direkt am Plangebiet vorbei. Ein Fahrrad-Rastplatz integriert Plangebiet und Naherholungsstrecke.

Aufgabe des Gestaltungs-Handbuches

Der Bebauungsplan gibt als Satzung den verbindlichen Rahmen für die Inhalte des Gestaltungs-Handbuches vor.

Das Gestaltungs-Handbuch ergänzt den Bebauungsplan. Es soll helfen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes in räumlicher und sachlicher Hinsicht zu konkretisieren und um Punkte zu ergänzen, die in das förmliche, starre Instrument des Bebauungsplanes nur schwer einzu-fügen wären.



Gleichzeitig soll ein Gestaltungs-Handbuch eine Brücke schlagen: Eine größtmögliche Individualität der einzelnen Gebäude und Grundstücke soll mit einem harmonischen und attraktiven Gesamtbild des Baugebietes vereinbart werden.

Ein städtebauliches Durcheinander unterschiedlichster Gebäude- und Flächengestaltungen soll vermieden werden. Ein aufeinander abgestimmtes Bauen soll Wohnqualität und Werterhaltung gewährleisten.

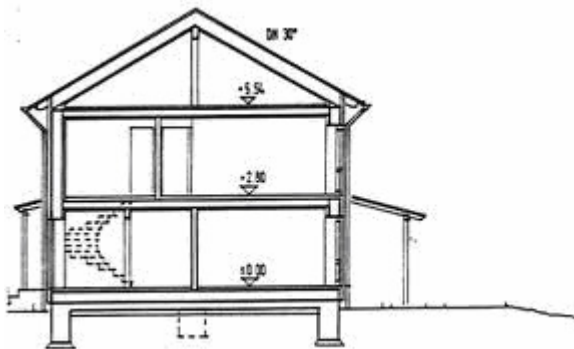


Um eine harmonische Vielfalt zu garantieren, muß ein Gestaltungs-Handbuch dem Bauherren und dem Architekten Entscheidungshilfen zum Baukörper, der Materialität, der Farbgebung und der Freiraumgestaltung an die Hand geben ohne dabei zu reglementierend und einengend zu wirken.



Baukörper

Um eine stark verdichtete Bebauung zu unterbinden, sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Hierdurch wird sich die Neubebauung harmonisch in die vorhandene Bestandsbebauung einschmiegen. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 werden die Planungsmöglichkeiten, die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) einräumt, flexibel ausgeschöpft.



Eine 2-geschossige Bebauung räumt viele Gestaltungsmöglichkeiten ein.

Innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen sind Bautiefen bis zu 14 m erlaubt. Ausnahmsweise dürfen diese Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis zu 1 m überschritten werden. Dies soll weitere gestalterische Baukörper-Auflockerungen ermöglichen.



Geschossigkeit

In Anlehnung an die vorhandene Baustruktur wird eine zweigeschossige Bauweise vorgegeben. Diese Vorgabe gewährleistet, dass auch in den oberen Geschossen eine komfortable Wohnraumplanung umgesetzt werden kann.



Dächer

In Anpassung an die Umgebungsbebauung wird in den Gestaltungsfestsetzungen eine Dachneigung von 35 bis 40 Grad festgelegt. Die in der direkten Nachbarschaft stehende Bebauung hat durchgängig eine traufständige Satteldach-Konstruktion. Um die Neubebauung unter städtebaulichen Gesichtspunkten organisch einzufügen, wird diese Hauptfirstrichtung aufgegriffen und in die Gestaltungsfestsetzungen eingearbeitet.

Ebenfalls unter Anpassungs-Gesichtspunkten ist eine Eindeckung der Dächer mit roten oder anthrazitfarbenen Pfannen vorgeschrieben. Doppelhäuser sind in gleicher Material- und Farbausführung einzudecken.



Dachausbauten dürfen bis maximal 1/3 der Trauflänge vorgenommen werden.

Durch Dachform, Dachneigung und Firstausrichtung werden die neuen Bewohner in die Lage versetzt, auf ihren Dächern effiziente Solar-Energie-Anlagen für eine umweltfreundliche Wärme- und Energieerzeugung zu installieren.

Solaranlagen sind nur auf den Hauptdächern in der Neigung des Daches zuzulassen.

Eventuelle Satellitenschüssel- und/oder Antennen-Anlagen sind dergestalt anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

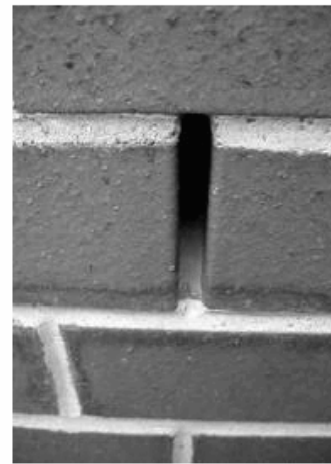


Umweltfreundlich und energiesparsam – beides läßt sich sinnvoll verbinden.



Fassaden

Um eine planerische Gestaltungsvielfalt einzuräumen, kann die Bauwerks-Fassade als Putzfassade, als Klinkerfassade oder aber in Kombination beider Materialien ausgeführt werden. Bei Doppelhäusern ist die Fassade in gleicher Material- und Farbgestaltung zu erstellen.



Verblendete Fassaden bedeuten Langlebigkeit, Unempfindlichkeit und hohe Wärmedämmung.

Garagen/Carports/Nebenanlagen

Bei Garagen und Carports ist darauf zu achten, dass diese eine Dachbegrünung erhalten. Hierdurch wird aus höheren Sichtpunkten eine natürlichere, wohnlichere Wirkung erzielt. Weiterhin bedeutet eine Dachbegrünung eine Verbesserung des Mikroklimas, da unerwünschte Aufheizungen vermieden werden.



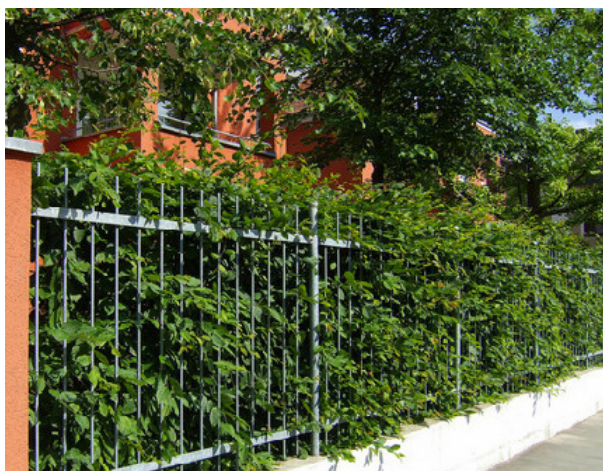
Da mit diesem Plangebiet Rüdinghausen eine neue „Grüne Mitte“ gegeben werden soll, sind selbst bei Nebenanlagen wie Garten-/Gerätehäuschen oder auch Fahrrad-Schuppen die Dächer natürlich zu begrünen.



Dachbegrünungen sind nicht nur hübsch, sie verbessern auch das Mikroklima

Grundstückseinfriedungen

Als weiteres harmoniegestaltendes Merkmal ist eine Einfriedung der Grundstücke mit heimischen Hecken vorgeschrieben, deren Höhe 2m nicht überschreiten darf. Vorgarten-Hecken dürfen maximal 1m Höhe erreichen. Den Grundstückseigentümern ist freigestellt, zusätzlich einen blickoffenen Zaun in maximal gleicher Höhe zu errichten.



Müllsammelanlagen

Müllcontainer in Vorgartenbereichen sind nur zuzulassen, wenn sie von Hecken und/oder Büschen oder grünen Metallgitter-Konstruktionen mit natürlicher Berankung soweit verdeckt sind, dass sie von den allgemeinen Verkehrsflächen nicht wahrgenommen werden können. Wie für alle Nebenanlagen, gilt die Begrünungspflicht auch für die Mülltonnen-Anlagen. Rüdighausens neue „Grüne Mitte“ soll durchgängig grün und ansprechend sein.



Müllbehälter sind normalerweise „Weg-Gucker“. Man kann sie aber auch zu echten „Hin-Guckern“ gestalten.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Straße „Günnemannshof“ an das vorhandene Wasser- und Energieversorgungsnetz angeschlossen.

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der Topographie wird das Baugebiet zweigeteilt entwässert. Die beiden südlichen Baufelder werden an die Vorflut in der „Brunebecker Straße“ angeschlossen. Die weiteren Baufelder erhalten einen Anschluß an die Vorflut am „Rheinischen Esel“.



Straßengestaltung

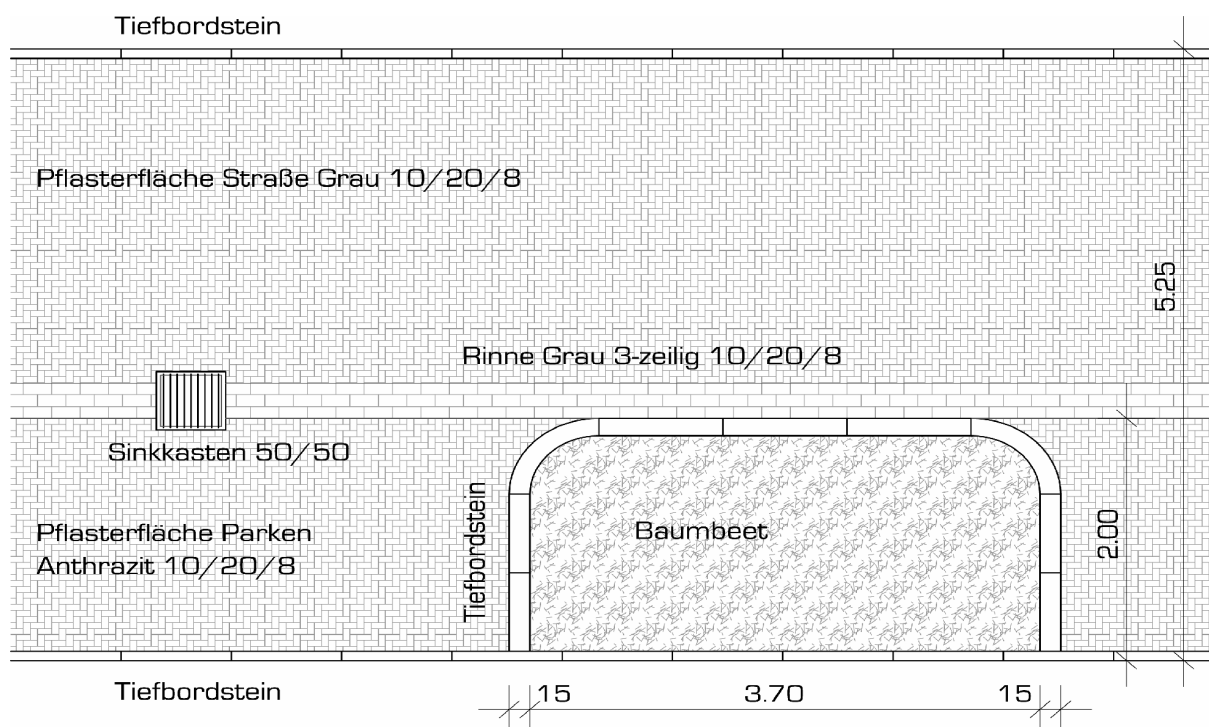
Die geplante Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und als verkehrsberuhigter Bereich in einer sogenannten „Mischverkehrsfläche“ ausgebaut.

Die Straßenoberflächen einschließlich der Parkplätze erhalten eine Pflasterbefestigung in Anlehnung an die Oberfläche in der Straße Günnemannshof.

Entlang der Fahrbahn werden Baumbeete hergestellt mit einer Länge von 4,00 m und einer Breite von 2,00 m. Ebenfalls mit Baumbeeten zum Norden und Süden begrenzt ist eine Parkinsel im Wendehammer.

18 öffentliche Parkplätze schaffen eine komfortable Parksituation.

Eine sich nach Süden öffnende Verbindung wird als gepflasterter Fuß- und Radweg von 3,00 m Breite zu den öffentlichen Grünflächen hergestellt. Weitere Verbindungen im Norden zum „Rheinischen Esel“ sowie im Westen zu den öffentlichen Grünflächen werden zur Ausführung kommen.





Schlussbemerkungen

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 86 der Landesbauordnung NW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Witten, den 23. September 2011



