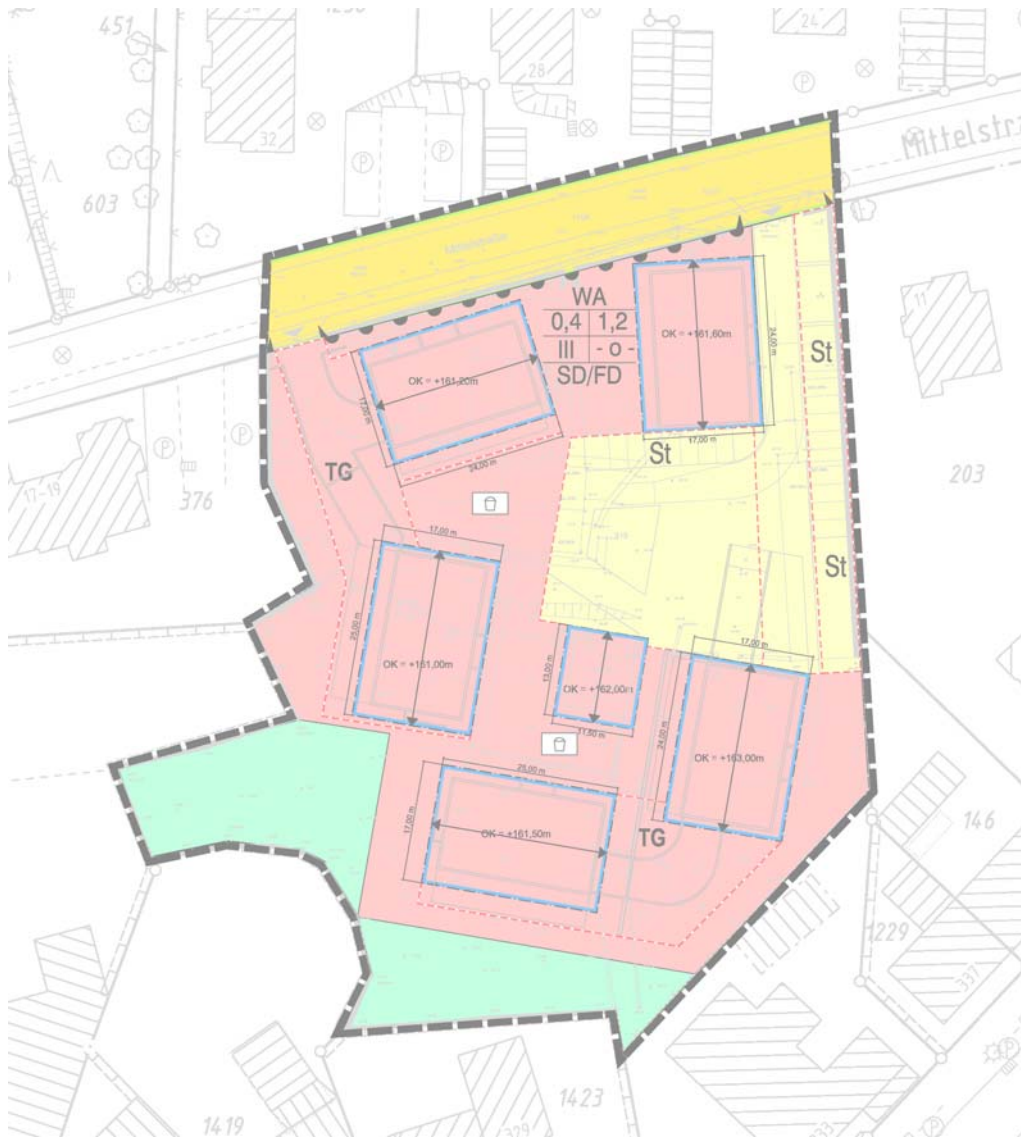


Bebauungsplan Nr. 240 „Mittelstraße“

- Entwurf der Begründung -



1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	S. 3
2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche	S. 3
2.1 Soziale Infrastruktur	
2.2 Verkehrsinfrastruktur	
2.2.1 Innerörtliche Erschließung	
2.2.2 Außerörtliche Erschließung	
2.2.3 ÖPNV	
3. Bestehendes Planungsrecht	S. 3
4. Anlass und Ziele für Aufstellung des Bebauungsplanes	S. 4
5. Städtebauliches Konzept und Architektur	S. 4
6. Art der Nutzung	S. 5
6.1 Allgemeines Wohngebiet	
6.2 Öffentliche Verkehrsfläche	
6.3 Private Verkehrsfläche	
6.4 Private Grünfläche	
7. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	S. 5
7.1 Überbaubare Grundstücksflächen	
7.2 Bauweise	
7.3 Nebenanlagen	
8. Maß der baulichen Nutzung	S. 6
8.1 GRZ/GFZ	
8.2 Geschossigkeit	
8.3 Maximale Firsthöhe	
8.4 Maximale Dachneigung	
8.5 Bauweise	
8.6 Geländeänderungen	
9. Erschließung und ruhender Verkehr	S. 6
9.1 Erschließung	
9.2 Ruhender Verkehr	
10. Baugestaltungsfestsetzungen	S. 7
11. Sonstige Belange	S. 7
11.1 Regenerative Energie	
11.2 Bodenbelastungen / Bergbau	
11.3 Geh- Fahr- und Leitungsrechte	
11.4 Immissionen	
11.5 Denkmalschutz	
11.6 Artenschutz	
11.7 Weitere Umweltbelange	
12. Kosten	S. 9
13. Flächenbilanz.....	S. 9

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 240 „Mittelstraße“ liegt im Zentrum des Stadtteils Stockum, welcher wiederum im Norden Wittens liegt. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes.

2. Vorhandene Nutzung der Fläche und angrenzender Bereiche

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst hauptsächlich einen landwirtschaftlichen Hof im Stockumer Ortskern. Die Hofstelle an der Mittelstraße ist aufgrund des sich seit Jahrzehnten vollziehenden Strukturwandels in der Landwirtschaft in ihrer Funktion aufgegeben worden und dient heute nur noch untergeordnet als Wohnsitz.

Östlich des Geltungsbereiches liegen die evangelische Kirche, das Gemeindehaus und das Pfarrgebäude der Gemeinde Stockum. Nördlich des Geltungsbereiches liegt die Mittelstraße, auf deren Nordseite sich weitere Wohnbebauung in Zeilenbauweise anschließt. Westlich des Geltungsbereiches liegen weitere ehemalige landwirtschaftliche Betriebe, deren Gebäude heute überwiegend zum Wohnen genutzt werden. Im Süden grenzt eine dreigeschossige Straßenrandbebauung mit verschiedenen Erdgeschossnutzungen und Wohnnutzung in den Obergeschossen an.

2.1 Soziale Infrastruktur

Der Stadtteil Stockum verfügt über soziale Infrastruktur. Innerhalb Stockums sind mehrere Kindergärten in kurzer fußläufiger Entfernung vorhanden. Eine Grundschule liegt in Entfernung von 600m Weglänge. Schulen der Sekundarstufe I und II sind wie im gesamten Stadtteil Stockum über den öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

2.2 Verkehrsinfrastruktur

2.2.1 innerörtliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die bestehende Mittelstraße, welche innerhalb des Stockumer Straßennetzes eine Sammelfunktion aufnimmt und in die Hörder Straße mündet.

2.2.2 außerörtliche Erschließung

Der Stadtteil Stockum verfügt über die Universitätsstraße auf der Seite des Dortmunder Stadtgebietes eine Anbindung an die A45 bzw. die Pferdebachstraße eine Anbindung an die A44.

2.2.3 ÖPNV

Stockum ist mit der Buslinie 371 an die Wittener Innenstadt und den Verkehrsknotenpunkt Dortmund-Oespel angebunden. Eine weitere Verbindung besteht über die Buslinie 373 an den Stadtteil Witten-Annen. Die nächsten Haltestellen „Mittelstraße“ und Gerdestraße“ liegen in 300m Weglänge Entfernung und sind damit fußläufig gut erreichbar.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Witten stellt die Fläche als Wohnbauland dar. Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Der im Rahmen des Projektes 2020 aufgestellte Stadtteilrahmenplan Stockum weist auf den Charakter des Ortszentrums und den Erhalt der Obstbaumwiesen und Bruchsteinmauern im Stockumer Zentrum hin.

Der Bereich ist nach § 34 BauGB (bebauter Innenbereich) zu beurteilen. Der Umfang der im rückwärtigen Teil des Plangebietes zu erschließenden Flächen sowie die Ordnung der notwendigen Erschließungsflächen macht jedoch ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

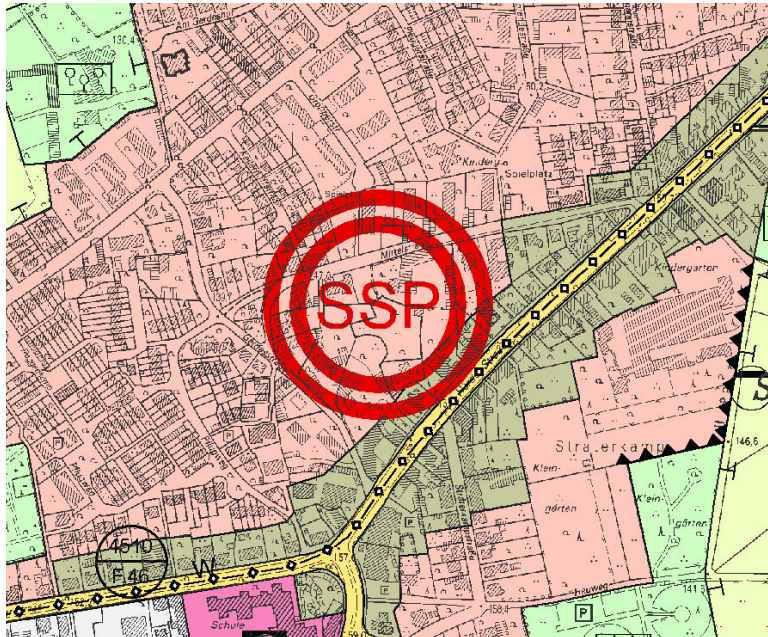


Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereiches im FNP im Bereich der Darstellung des Siedlungsschwerpunktes.

4. Anlass und Ziele für Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellten Bevölkerungsprognose wird der Stadtteil Stockum innerhalb der nächsten Jahre besonders vom demografischen Wandel und seinen Auswirkungen betroffen sein. Dies drückt sich insbesondere in der Überalterung der Bevölkerung und die Verringerung der Bevölkerungszahl aus. Die bisherige Bevölkerungsentwicklung bestätigt diesen Trend. Zwischen dem Jahren 2000 und 2010 ist die Einwohnerzahl im Stadtteil Stockum um ca. 9,5% zurückgegangen.

Das Vorhaben zielt darauf ab, ein ortsnahes, barrierefreies Wohnangebot z.B. für heutige Stockumer Eigenheimbesitzer mit erwachsenen Kindern zu bilden. Dadurch kann im Gebäudebestand Wohnraum z.B. für den Zuzug junger Familien frei werden. Weiterhin beschäftigt sich das Vorhaben mit dem Umgang von aufgegebenen landwirtschaftlichen Produktionsstätten und dem Erhalt der vorhandenen Ortsbild prägenden Identität. Der Entwicklung des vorhandenen Innenbereiches wird dabei Priorität vor Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gegeben und damit das Leitbild eines kompakten Stadtteils verfolgt.

5. Städtebauliches Konzept und Architektur

Das geplante Vorhaben umfasst ca. 30 Mietwohnungen, die barrierefrei errichtet werden sollen. Alle Neubauten werden sich dreigeschossig an die Größe der umliegenden baulichen Strukturen anpassen.

Die historischen Obstwiesen im Westen des Plangebietes sollen im Zuge der Umnutzung des Hofes erhalten werden. Das Baukonzept sieht vor, den größten Teil der den Ortsteil prägenden historischen Bruchsteinmauern des Geländes ebenfalls zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder aufzubauen. Ein Teil der alten Hofanlage musste im Frühjahr 2010 aus statischen Gründen abgerissen werden.

Vom Gebäudebestand soll lediglich das in der Mitte der Hofanlage stehende kleine Sandsteinhaus erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Gebäudesubstanz der Hofanlagen ist nicht als denkmalwürdig eingestuft worden. Das Gelände liegt im Osten auf gleicher Höhe mit der Straße und auf Westseite ca. 1,50 m höher. Die Zufahrt zum Gelände wird daher an der heutigen Stelle im Osten verbleiben. Die Fläche hat eine Größe von ca. 8.300 m².

6. Art der Nutzung

6.1 Allgemeines Wohngebiet

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauland, welches auch wohnverträgliche Nutzungen für freischaffende Berufe ermöglicht. Weiterhin soll innerhalb des Geltungsbereiches ein kleines Bestandsgebäude erhalten und einer kleingewerblichen Nutzung zugeführt werden. Daher ist eine entsprechende Fläche innerhalb des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB festgesetzt.

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche der Mittelstraße wird gegenüber dem Bestand z.T. nach Süden hin vergrößert, um einen durchgängigen Gehweg auf der südlichen Seite der Straße herzustellen. Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche ist daher nach Süden größer als die heutige Straßenparzelle.

6.3 Private Verkehrsfläche

Zur Erschließung der im Süden liegenden Gebäude ist eine ausreichend leistungsfähige Verkehrserschließung erforderlich. Aufgrund der geplanten Tiefgaragen muss diese Erschließung zwar nicht in ganzer Menge der Bewohnerverkehr aufnehmen, jedoch den Besucherverkehr, die Ver- und Entsorgung, sowie ausreichende Flächen für die Feuerwehr und Rettungsdienste. Im Bebauungsplan ist daher eine entsprechende Fläche als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist aufgrund der geringen Anzahl der zu erschließenden Wohneinheiten nicht erforderlich.

6.4 Private Grünfläche

Im Süden und Westen des Geltungsbereiches sollen vorhandene Obstwiesen erhalten werden und als gemeinschaftliche Grünfläche für die Bewohner des Quartiers dienen. Die entsprechenden Flächen sind daher im Geltungsbereich als private Grünflächen festgesetzt.

7. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

7.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die städtebauliche Figur des Vorhabens ist an die heutige Hofstruktur angelehnt. Dabei werden drei Mehrfamilienhäuser um das zu erhaltende Gebäude einen Wohnhof bilden. Dieser wird gegenüber der Mittelstraße durch zwei weitere Mehrfamilienhäuser abgegrenzt. Die Flächen der geplanten Gebäudekörper sind im Bebauungsplan durch Baufenster festgesetzt. Für untergeordnete Fassadenteile wie Erker, Windfänge oder Vordächer ist dabei eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50m zulässig.

Im Bereich der Nebenanlagen für Tiefgaragen sind zu den Tiefgaragen zugehörige Bauteile, die aus der Erde ragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie baulich untergeordnet sind.

7.2 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Somit sind Gebäude nur bis zu einer maximalen Länge von 50m zulässig. Diese Festsetzung si-

chert den offenen Charakter des Wohnhofes. Gleichzeitig passt sich das Bauvorhaben damit der bestehenden Baustruktur im Umfeld des Bebauungsplanes an.

8. Maß der baulichen Nutzung

8.1 GRZ/GFZ

Zur Sicherung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Entsprechend der geplanten dreigeschossigen Nutzung wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

8.2 Geschossigkeit

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind bis zu dreigeschossige Gebäude zulässig. Damit passt sich die geplante Bebauung an die umliegende Gebäudehöhe an.

8.3 Maximale Oberkante

Grundsätzlich ist die Errichtung von Gebäuden mit geringer Dachneigung geplant. Um die Maßstäblichkeit gegenüber der bestehenden Bebauung auch bei der möglichen Errichtung von Satteldächern zu wahren, ist zusätzlich eine maximale Oberkante des Gebäudes zulässig, die einer Höhe von ca. 10,00 m über dem vorhandenen Gelände entspricht.

8.4 Maximale Dachneigung

Zur Vermeidung einer überwiegenden Schaffung von Bauvolumen innerhalb von Dachflächen ist innerhalb des gesamten Geltungsbereiches im Falle einer Errichtung von geneigten Dächern eine maximale Dachneigung von 35° zulässig.

8.5 Bauweise

Trotz des geplanten Vorhabens als Geschosswohnungsbau ist aufgrund der bestehenden umliegenden Siedlungsstruktur die Errichtung in offener Bauweise, d.h. mit einer maximalen Gebäudelänge $\leq 50\text{m}$ festgesetzt.

8.6 Geländeänderungen

Neben der Festsetzung einer maximalen Oberkante dient auch die Festsetzung eines Verbotes von Abgrabungen des vorhandenen Geländes über ein Maß von 0,70 m hinaus der Umsetzung einer dreigeschossigen Bebauung. Die natürliche Belichtung von tief gelegenen Geschossen ist somit nicht möglich und so können keine städtebaulich problematischen zusätzlichen Wohnräume durch Abgrabungen geschaffen werden.

9. Erschließung und ruhender Verkehr

9.1 Erschließung

Die Fläche des Geltungsbereiches wird über die Mittelstraße erschlossen. Die Einfahrt zur Erschließung der südlichen Gebäude liegt dabei an gleicher Stelle, wie die bisherige Zufahrt zu der Fläche. Im Zuge der Planung wird für die Mittelstraße auf der Südseite ein durchgängiger Gehweg realisiert, der aufgrund des in den Straßenraum ragenden landwirtschaftlichen Gebäudes nicht möglich war. Die für diese Verbreiterung erforderliche Fläche ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt wird aufgrund ihrer Breite Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw ermöglichen.

Der aus dem Bauprojekt zusätzlich entstehende Verkehr, so wie dessen Verteilung im angrenzenden Straßennetz und die damit entstehende Verkehrsbelastung der Straßen sind im Rahmen des Verfahren geprüft worden. Der aus dem Bauprojekt hervorgerufene zusätzliche Kfz-Verkehr, bestehend aus Anwohnerverkehr, Besucherkehr und Wirtschaftsverkehr wird 256 Kfz in einem Zeitraum von 24h prognostiziert.

Die sich aus der ermittelten bestehenden und zusätzlichen Verkehrsbelastung ergebende Gesamtbelastung kann von der Mittelstraße, der Gerdessaße und der Hörder Straße aufgenommen werden. An den Einmündungen der Mittelstraße bzw. Gerdessaße in die Hörder Straße ändern sich die Belastungssituationen der Knotenpunkte nicht grundlegend. Eine geringfügige Erhöhung der Wartezeiten tritt ein. Diese bewegen sich jedoch insgesamt in einem Maße, welche bauliche Maßnahmen nicht notwendig werden lassen.

9.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend in Tiefgaragen geplant. Der Stellplatzschlüssel für alle Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches liegt bei 2 Stellplätzen pro Wohnung. Generell müssen bei der Errichtung von Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereiches die beiden Stellplätze pro Wohneinheit unabhängig anfahrbar sein.

Zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verminderung der Aufheizung im Sommer sind bei der Errichtung von Stellplatzanlagen je 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum mit einem Stammumfang vom $\geq 18\text{cm}$ zu pflanzen und zu erhalten.

Folgende Baumarten sind dabei möglich:

- Acer pseudoplatanus (erectum) - Schmalkroniger Bergahorn
- Acer platanoides (Columnare) - Säulenförmiger Spitzahorn
- Carpinus betulus (Fastigiata) - Säulenhainbuche
- Quercus robur (Fastigiata) - Pyramiden- oder Säuleneiche
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Sorbus aucuparia – Eberesche

Aufgrund der dort bautechnisch schwierigen Realisierung von Baumbeeten sind Stellplätze oberhalb von Tiefgaragen von dieser Regelung ausgenommen.

Bei der Errichtung von Garagen und Carports sind die Dächer ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas zu begrünen.

Die Mittelstraße ist innerhalb des Geltungsbereiches mit einem Längsparkstreifen ausgestattet. Trotz des Stellplatzschlüssels und der Festsetzungen zum Bau privater Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches kann eine Mitnutzung dieses Parkstreifens durch Bewohner des Bauvorhabens nicht ausgeschlossen werden. Auf die Anlage von weiteren Stellplätzen vor den Gebäuden wird jedoch aufgrund der ortstypischen Sandsteinmauer als Grundstücksbegrenzung und einer Kontinuität des Straßenausbaus verzichtet.

10. Baugestaltungsfestsetzungen

Die geplanten Gebäude sollen einen bewussten Kontrast zum historischen Umfeld bilden. Für den Fall einer Errichtung von Satteldächern ist der First gemäß der Längsseite der Baufenster auszubilden. Dementsprechend sind die Firstausrichtungen gem. §86 BauO NRW festgesetzt.

11. Sonstige Belange

11.1 Bodenbelastungen / Bergbau

Nach den im Rahmen des Bebauungsplanes gewonnenen Erkenntnissen ist die gesamte Fläche des Bauvorhabens frei von Bergbau und Altlasten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in bergbaulich belastetem Gebiet. Es liegen keine Erkenntnisse über bergbauliche Vorbelastungen des Grundstücks vor.

11.2 Regenerative Energie

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Größe, Lage und Stellung der Gebäude mit Hilfe einer solarenergetischen Berechnung optimiert worden. In der gutachterlichen Überprüfung des Entwurfs ist festgestellt worden, dass die durchschnittliche Verschattung der Gebäude untereinander 3,9% beträgt. Dies ist ein vergleichsweise guter Wert, da mit diesem Ergebnis sogar die Anforderungen des Landesprogramms „100 Klimaschutzsiedlungen NRW“ deren Obergrenze bei 10% liegen, eingehalten werden könnten.

11.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der notwendigen Rettungswege sind innerhalb des Geltungsbereiches Flächen mit Geh- und Fahrrechten für die Rettungsdienste. Der Bebauungsplan schafft damit die Voraussetzungen zur Sicherung der erforderlichen Rechte im Grundbuch.

11.4 Lärmimmissionen

Sowohl die Immissionstechnische Situation vor Ort, als auch die aus dem Bauprojekt hervor gehenden Schallemissionen sind im Rahmen des Verfahrens untersucht worden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund der geplanten Ausfahrten der Tiefgaragen unmittelbar an den geplanten Wohnhäusern und der Verkehrsbelastung auf der Mittelstraße Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte ermittelt worden. Daher sind im Bebauungsplan für die betroffenen Hausfassaden entsprechende Festsetzungen zur Lärmschutzqualität der zu verwendenden Materialien formuliert.

Im Bereich der um den Geltungsbereich liegenden Nachbarbebauung tritt keine Überschreitung der Lärmgrenzwerte durch die geplanten privaten Verkehrsflächen und Tiefgarageneinfahrten auf.

11.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit keine als denkmalwert eingestufte Bausubstanz.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261, FAX: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

11.6 Artenschutz

Zur Wahrung der Artenschutzrechtlichen Belange ist zu Beginn des Planverfahrens die örtliche Situation auf planungsrelevante Arten untersucht worden. Die Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Vermeidungsmaßnahme (hier: Maßnahme in der Vorbereitungsphase der Bauflächen) z.T. abgewendet werden können.

Die verbleibenden artenschutzrechtlichen Konflikte betreffen drei häufige Vogelarten, deren lokale Population durch die projektspezifischen Wirkungen des Vorhabens nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Die ökologische Funktion ihrer betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt weiterhin er-

füllt. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 ist nicht erforderlich.

Hiervon unberührt bleibt der allgemeine Artenschutz gemäß BNatSchG § 39, d.h. die einzuhaltenden brutzeitlichen Rodungsverbote zum Schutz der Brutten sonstiger, im UG vorkommender, allgemein verbreiteter Singvogelarten.

11.7 Weitere Umweltbelange

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Planverfahrens nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sind im Laufe des Verfahrens mit positivem Ergebnis geprüft worden. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes ist daher im weiteren Verfahren verzichtet worden.

12. Kosten

Das Planvorhaben ist von einem privaten Investor initiiert und finanziert worden. Der Stadt Witten entstehen durch die Schaffung des Planungsrechts keine Kosten.

Kosten, die im öffentlichen Raum durch bauliche Anpassungen entstehen, werden ggf. über einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB von privater Seite getragen.

13. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	9.200 m²
allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO	5.425 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>1.850 m²</i>
öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB	1.025 m ²
private Verkehrsfläche	1.675 m ²
<i>davon als Stellplatzfläche</i>	<i>1.225 m²</i>
<u>private Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB</u>	<u>1.075 m²</u>
	9.200 m²

Witten,

Buresch
Leiter des Planungsamtes