

Bebauungsplan Nr. 241 „Kreisstraße“

Planungskonzept

1. Das **Plangebiet** des Bebauungsplanes Nr. 241 „Kreisstraße“ liegt in Witten Annen an der Ortsteilgrenze zu Witten-Rüdinghausen. Es wird von der Kreisstraße im Norden und der zum Radweg „Rheinischer Esel“ ausgebauten Bahntrasse im Süden begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha und den östlichen Teil des als Fläche des ehemaligen Sägewerkes Klingelhöfer bekannten Areals. Die baulichen Anlagen dieses Betriebes sind bereits vor langer Zeit abgerissen worden.
2. Die Fläche des **Geltungsbereiches** erstreckt sich südlich entlang der Kreisstraße und ist damit voll erschlossen. Allerdings liegt die Fläche wie ein Plateau im Westen erheblich höher als die Kreisstraße. Diese Böschung läuft nach Osten hin aus.
3. In der **gesamtstädtischen Planung** sind für die Fläche Planungsziele für eine zukünftige Nutzung formuliert. Der durch ein gewerbliches Umfeld geprägte Ostteil des Grundstücks soll einer gewerblichen Bebauung zugeführt werden. Dementsprechend stellen der im Rahmen des Projektes 2020 aufgestellte **Stadtteilrahmenplan** Annen und auch der **Flächennutzungsplan** der Stadt Witten die Fläche als **Gewerbefläche** dar.
4. Bei der **Art der Nutzung** sind aufgrund der Radwegtrasse des „Rheinischen Esels“ und des südlich anschließenden starken Geländesprungs zur Straße „Am Hang“ für die Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten des Geländes die nördlich **angrenzenden Nutzungen** maßgeblich. Im Westen grenzen auf der nördlichen Seite der Kreisstraße Wohnnutzungen an, während im Osten nördlich der Kreisstraße gewerbliche und industrielle Nutzungen dominieren.
Entsprechend dieser formulierten Planungsabsichten eine **gewerbliche Baufläche** sein. Zielgruppe der Nutzer sollen Handwerksbetriebe sowie andere nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe sein. Dabei soll die Bildung eines hochwertigen Erscheinungsbildes gegenüber der öffentlichen Grünfläche des „Rheinischen Esels“ angestrebt werden. Zu diesem Zweck ist auf einem 3m breiten Streifen im Süden der Fläche eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen worden.
Aufgrund des geplanten Charakters der Gewerbefläche werden ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig sein.
Aufgrund von erkennbarem Bedarf innerhalb des Stadtgebietes soll innerhalb der Gewerbefläche auch die Errichtung eines Hotels möglich sein, wobei eine wohnähnliche Nutzung (längerfristiger Aufenthalt von Menschen) ausgeschlossen werden wird.
5. Das **Maß der Nutzung** sieht entsprechend der vorhandenen Bebauung eine maximale Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit der geplanten Gebäude vor. Die Maximale Gebäudehöhe kann dabei 130,00 m ü. NN betragen, bei einer mittleren vorhandenen Geländehöhe von 119,00 m ü. NN.
6. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden zur Erkundung der Bebauungsmöglichkeiten **Gutachten** erforderlich. Zum jetzigen Zeitpunkt sind das Erfordernis einer Artenschutzprüfung sowie eine Geräuschemissionsuntersuchung absehbar. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weiterhin Erkenntnisse über Altlasten vor.
7. Aufgrund einer hohen Böschung an der Nordwestlichen Kante des Geltungsbereiches ist in diesem Bereich die Errichtung von Zufahrten an der Kreisstraße ausgeschlossen.