

Stadt Witten

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 „Bebbelsdorf“

1. Anlass und Ziele der Planung

Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 „Bebbelsdorf“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers auf einer bislang durch eine Gärtnerei genutzten Fläche. Geplant ist die Realisierung von ca. 50 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, der in einer zweigeschossigen Bauweise zusätzlich eines Staffelgeschosses errichtet werden soll. Zielgruppe sollen vornehmlich kleinere Haushalte (Single- und Studentenwohnungen) sowie Wohngemeinschaften sein. Eine entsprechende Nachfrage nach diesen Wohnungstypen ist vorhanden, so dass mit der Planung ein wirksamer Beitrag zur Wohnraumversorgung in Witten geleistet werden kann.

Aufgrund der Wettbewerbssituation mit großflächigen Gartenmärkten ist erkennbar, dass der Gärtnereibetrieb durch die Nachfolgeneration nicht weitergeführt werden wird. Mit der wohnbaulichen Folgenutzung wird das Brachfallen der Fläche vermieden und dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

2. Lage des Plangebiets und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich östlich der Straße Bebbelsdorf und umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m². Die Fläche wird gegenwärtig noch durch die Gärtnerei genutzt und weist entsprechende Freilandflächen sowie Glashäuser oder Folientunnel auf. Im Südwesten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Straße Bebbelsdorf an, die durch eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung geprägt wird. Wohnbebauung schließt auch unmittelbar nördlich und südlich an das Plangebiet an.

im Osten grenzt unmittelbar der südliche Teilbereich des Gewerbegebiets Liegnitzer Straße an. Hier befinden sich Kleingewerbebetriebe, die über eine Stichstraße von der Liegnitzer Straße aus erschlossen werden.

Die Straße Bebbelsdorf hat den Charakter einer Wohnsammelstraße mit beidseitigen Parkierungsmöglichkeiten. Diese schließt im Süden über einen Kreisverkehr an die Pferdebachstraße an, die die direkte Verbindung zur Wittener Innenstadt bildet. Ebenfalls über die Pferdebachstraße wird der Anschlusspunkt Witten-Stockum der A44 auf kurzem Wege erreicht. Auch der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist über die Haltestelle Bebbelsdorf an der Pferdebachstraße gegeben. Die Linie 371 fährt die Innenstadt und den Hauptbahnhof an.

Als wichtige Restriktion ist in der Planung die über das Plangebiet verlaufende 110 kV-Freileitung mit den entsprechenden Schutzstreifen zu beachten.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Witten stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 „Bebbelsdorf“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde durch das Architekturbüro Frielinghaus Schüren erstellt. Insgesamt ist die Schaffung eines Wohnungsangebots kleiner und mittlerer Wohnungsgrößen im Geschosswohnungsbau vorgesehen. Das Konzept sieht eine Gliederung in drei Nachbarschaftsquartiere vor. Jeder Nachbarschaftseinheit ist jeweils eine Gemeinschaftsfläche zugeordnet, die als qualitätsvolle Aufenthaltsfläche den Bewohnern zur Verfügung steht.

Die Gebäude werden entsprechend der Umgebungsbebauung zweigeschossig mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss auf angemessen großen Grundstücksflächen errichtet. Die Ausrichtung der Wohnseiten (Terrassen, Balkone) erfolgt jeweils in südliche oder westliche Richtung, so dass gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse gegeben sind.

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die an die Straße Bebbelsdorf anbindet. Diese verläuft winkelförmig parallel zu den östlich liegenden Gewerbegrundstücken, so dass die geplanten Wohngrundstücke nicht direkt an diese anschließen. Die Unterbringung des Stellplatzbedarfs erfolgt oberirdisch auf den Wohngrundstücken zugeordneten und durch Baumstandorte gegliederten Stellplatzflächen. Darüber hinaus sind in jedem Wohnquartier Nebengebäude für die gesicherte Unterbringung von Fahrrädern vorgesehen. Diese erhalten einen Stromanschluss, so dass entsprechende Lademöglichkeiten für Pedelecs/E-Bikes vorhanden sind. Zukunftsgerichtet werden auch die Pkw-Stellplätze mit Elektro-Ladestationen ausgerüstet, so dass die Unterstützung der Elektromobilität ein Qualitätsmerkmal dieses Wohngebiets darstellt.

4. Planverfahren

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Grundsätzlich sind die Voraussetzungen für dieses Planverfahren gegeben, da die Größe der zulässigen Grundfläche deutlich unterhalb des gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Schwellenwertes von 20.000 m² liegt und keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Unabhängig hiervon, sind die umweltrelevanten Belange in der Planung zu beachten. In diesem Zusammenhang wird die Aufstellung eines Immissionsgutachtens erforderlich, um entsprechende Beurteilungsgrundlagen für das verträgliche Nebeneinander der vorhandenen Gewerbenutzung Liegnitzer Straße und dem künftigen Wohngebiet zu erhalten.

Die Belange des Artenschutzes werden in einer Artenschutzprüfung (ASP, Stufe 1) untersucht.



Dortmund, den 01.02.2017