

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47

- I. Der Rat der Stadt Wattenscheid hat in seiner Sitzung am 12. 6. 1968 beschlossen, für einen Bereich zwischen der Saarlandstraße und der Straße An der Papenburg, südlich der Propst-Hellmich-Promenade, einen Bebauungsplan, der den Anforderungen des § 30 BBAUG entspricht aufzustellen.

Die z.Z. gültigen Festsetzungen der Baustufenordnung vom 9.12.1960 und die am 29.5.1959 förmlich festgestellten Fluchtlinien der Propst-Hellmich-Promenade sollen in diesem Zusammenhang aufgehoben bzw. dem neuen Baurecht angepaßt werden.

- II. In der Baustufenordnung vom 9. 12. 1960 ist eine kleine Fläche an der Saarlandstraße als B II o-Gebiet, der gesamte übrige Bereich als Außengebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht neben Friedhofsflächen überwiegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer 1- bis 12-geschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise vor. Als WR-Gebiet sind lediglich die bereits bebauten Grundstücke südlich des Zufahrtsweges zum Friedhof vorgesehen.

Für das WA-Gebiet ist unter Ausnutzung der Bestimmungen gem. § 17 Abs. 9 Bau NVO eine Geschoßflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Die geforderten Voraussetzungen für diese Maßnahme werden ausnahmslos erfüllt.

Der Bebauungsplanbereich liegt unmittelbar an der Peripherie des Stadtkerns und ist wegen seiner günstigen Lage zu diesem für eine dichtere Bebauung besonders geeignet. Seine Bewohner sollen zu einer Belebung der Innenstadt beitragen und ihre Wirtschaftskraft stärken; eine Notwendigkeit, die sich aus den sehr guten Verkehrsverbindungen mehrerer Stadtteile zu den Einkaufszentren benachbarter Städte ergibt.

Die bis zu 12-geschossigen Baukörper werden durch die besondere Situation - Geländeverhältnisse - gerechtfertigt. Von der Oststraße, der Hauptgeschäftsstraße, fällt die Saarlandstraße zur Propst-Hellmich-Promenade stark ab und steigt dann wieder zur B 1 an. Diesen Steigungsverhältnissen entspricht die vorgesehene abgestufte Bebauung entlang der Saarlandstraße.

Die im § 17 Abs. 9 Bau NVO geforderten ausgleichenden Umstände werden vor allem in den Vorzügen der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohnbereiches gesehen. Im Osten, Süden und Westen befinden sich Parkanlagen, eine äußerst lockere Bebauung und Grünflächen einer Quellenschutzzone; Faktoren also, die den Wohnwert dieser Wohnsiedlung besonders unterstreichen. Hinzu kommt, daß durch die Anordnung der vorgesehenen Gebäude zu-einander eine völlig vom Straßenlärm geschützte innere Zone entsteht, die nur dem Fußgängerverkehr vorbehalten bleibt und als gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsfläche festgesetzt ist. Für die Unterbringung der Fahrzeuge sind Stellplätze an den dem Baugebiet im Westen, Norden und Osten angrenzenden Straßen - die Papenburg, die Propst-Hellmich-Promenade und die Saarlandstraße -, oder unterirdische Garagenanlagen vorgesehen.

Durch die vom Bauträger geplante Nachtstromspeicherheizung wird zudem ein wichtiger Beitrag für die Reinhaltung der Luft geleistet.

Die geschilderten Maßnahmen und die natürlichen Gegebenheiten rechtfertigen außerdem die Festsetzung in Textform gem. § 21 a Abs. 5 Bau NVO. Die Errichtung von Garagen unter der Erdoberfläche liegt im Interesse der Allgemeinheit.

III. Durch die Nähe zum Stadtkern ist der Anschluß dieses Wohnbereiches an das bestehende Nahverkehrsnetz durch kurze Zuwege gesichert; auch der Bahnhof Wattenscheid kann zu Fuß in 10 Minuten erreicht werden. Für den Fußgänger von und in Richtung Stadtkern sind zu seiner Sicherheit 2 Fußgängerbrücken über die Propst-Hellmich-Promenade vorgesehen, die nach ihrem endgültigen Ausbau als Teil der südlichen Stadtkernumgehung erheblichen Kraftverkehr aufnehmen müssen. Zu diesem Zweck muß auch der Wattenscheider Bach verrohrt werden. Die Zustimmung der Emscher Genossenschaft liegt im Grundsatz bereits vor, die allerdings ihr Grundeigentum nicht aufgeben kann. Die erforderlichen Rechte werden der Stadt jedoch eingeräumt.

Da der Fußgängerverkehr von und in Richtung der südlich anschließenden Wohngebiete ebenfalls über die Fußgängerbrücken geführt werden soll, sind die Fußwege innerhalb des Planbereiches auch für die Allgemeinheit gedacht. Entlang der westlichen Seite der Saarlandstraße kann daher auf eine Länge von ca. 100 m ein Bürgersteig entfallen.

IV. Zur Gestaltung der Spiel- und Erholungsflächen sowie ihrer Zuwegungen im Inneren des geplanten Baubereichs ist eine besondere Festsetzung in Textform getroffen worden. Als Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG sind diese Flächen entsprechend § 21 a Abs. 2 BauNVO den eigentlichen Baugrundstücken hinzuzurechnen.

V. Ein großer Teil des WA-Gebietes liegt in der Quellenschutzzone der Firma Heimdienst. Diese Firma hat unter der Voraussetzung, daß bei der Bebauung und der späteren Nutzung Einwirkungen auf den Grundwasserhaushalt unterbleiben und wassergefährdende Stoffe nur oberirdisch gelagert werden, gegen die Errichtung von Wohngebäuden in diesem Ausmaß keine Bedenken. ~~Durch entsprechende Festsetzungen in Textform wird diesen Forderungen Rechnung getragen.~~ Im Bebauungsplan wird hierzu auf die nach anderen gesetzlichen Vorschriften zu treffenden Festsetzungen hingewiesen.

VI. Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser und Elektrizität ist sichergestellt. Die Entwässerung bereitet wegen des benachbarten Wattenscheider Baches keine Schwierigkeiten.

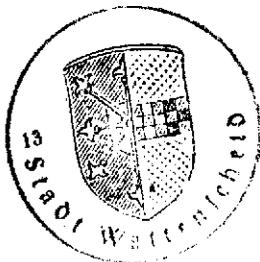
VII. Da das WA-Gebiet überwiegend im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde steht, wird sich eine Bodenordnungsmaßnahme erübrigen.

VIII. Die Verwirklichung der geplanten Bebauung löst keine Erschließungsmaßnahme der Stadt aus. Mit den bestehenden Straßen gilt dieses Wohngebiet als erschlossen. Der Ausbau der Fußgängerzone im Inneren des Baubereiches obliegt dem Bauherrn.

Durch den Ausbau des im Planbereich gelegenen Abschnittes der Propst-Hellmich-Promenade als Teil der Stadtkernumgehung werden der Stadt voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 338.290,00 DM entstehen. In diesem Betrag sind die Unkosten der Stadt für die Verrohrung des Wattenscheider Baches in Höhe von ca. 135.290,00 DM enthalten.

Erschließungskosten können nicht erhoben werden; ebenso müssen von der Stadt die Kosten für die beiden Fußgängerbrücken getragen werden.

Wattenscheid, den 6. Juni 1969



Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

S u h r e
Städt. Verm.-Direktor

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan über die Dauer eines Monats vom 18. 7. 1969 bis einschließlich 18. 8. 1969 öffentlich ausgelegen.



Wattenscheid, den 18. August 1969

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

S u h r e
Städt. Verm.-Direktor

Gehört zur Vfg. v. 16. 1. 1980

Az. 502-125/6 CW 24. 127

Landesbaubehörde Ruhr

b. w.

Den Hinweisen der Landesbaubehörde Ruhr in der Verfügung vom 16. 1. 1970 entsprechend wurde die Begründung in roter Farbe berichtigt.



Wattenscheid, den 21. Jan. 1970

Der Oberstadtdirektor

I.A.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Juhre".

S u h r e

Städt. Verm.-Direktor