Bebauungsplan Nr. 6 "Schmandbruch"
der Gemeinde Volmarstein im 1 : 1000

Gemäß Bundesbaugesetz (§ 8 und folg.)
vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)

in Verbindung mit den Vorschriften der
Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962
(BGBl. I S. 429)

der. 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz (§ 4 vom 29.11.1960 Gesetz- und Verordnungsblatt NW S. 433)

und der Landesbauordnung NRW (§ 103) vom 25.6.1962 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW S. 373)

Begründung

A) Städtebauliche Konzeption und bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Schmandbruch" stellt die weitere städtebauliche Durcharbeitung einer im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Volmarstein ausgewiesenen Baufläche dar.

Der angesprochene Bereich liegt im äußersten Süden des Gemeindegebietes und wird von dem nördlich gelegenen Hauptteil der Wohngebiete durch das Verkehrsband der Autobahn und das neu zu erschließende Industrie- und Gewerbegebiet (mit dem bereits vorhandenen Betrieb "Knorr-Bremse") getrennt.

In Anbetracht der isolierten Lage des Gebietes ist es erforderlich, über das Füllen von Baulücken hinauszugehen und den Bereich so weit abzurunden, daß aus den vorhandenen Rudimenten ein selbständiger Siedlungsteil entstehen kann.

Die Planung erstreckte sich daher auch auf das Gebiet westlich der Vogelsanger Straße, wobei sich zwangsläufig auch das Einbeziehen eines Gebietes der Gemeinde Berge ergab.

Der Plan Nr. 6 bildet somit mit dem Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Volmarstein und dem Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Berge eine städtebauliche Einheit.

Der Gesamtentwurf ist so gegliedert, daß durch die Anlage einer ringförmigen verlaufenden Straße die Voraussetzung für die Entstehung eines verhältnismäßig "verdichteten Kernbereichs" geschaffen wird.
Außerhalb des Verkehrsringes sind die Baugruppen lockerer in die Landschaft eingegliedert.

Die Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen, die das Baugebiet am Nordrand sowie in der Mitte durchschneiden, sind von jeglicher Bebauung freigehalten.

Die Hauptentwässerungsleitung ist in dem Entwurf nachrichtlich eingetragen. Sie wird im Mischsystem nach Westen hin in den Hauptsammler "Bergerbach" sowie zur Kläranlage "Vogelsang" abgeleitet. Lediglich im nordöstlichen Planbereich wird eine kleine Fläche im Trennsystem entwässert.

B) Zahl der Wohnungen

Insgesamt sind

ca. 50 Mietwohnungen
27 Reiheneigenheime
35 freistehende Eigenheime

vorgesehen.

C) Voraussichtliche Kosten der Bebauung und Erschließung des Geländes im Planbereich Volmarstein

a) Gebäude und Garagen

50 Mietwohnungen
27 Reiheneigenheime
35 freistehende Eigenheime

cbm des umbauten Raumes
ca. 68.000

á DM 120,-- ca. DM 8.200.000,--

b) Straßenprofile

Profil A (9,00 m)
ca. 780 lfdm
á DM 450,-- ca. DM 351.000,00

Profil B (7,50 m)
ca. 205 lfdm
á DM 300,-- ca. DM 61.500,--

Profil C (3,00 m)
(befahrbarer Fußweg)
ca. 230 lfdm
á DM 100,-- ca. DM 23.000,--

ca. DM 435.500,--

c) Hauptentwässerungsleitung innerhalb des Planbereiches Volmarstein

Ruhrgräben i.M. 3 m tief ca. 1100 lfdm à DM 80,--	ca.	DM	88.000,--
Rohrleitung ca. 1300 lfdm a' DM 50,--	ca.	DM	65.000,--
	ca.	DM	153.000,--

Zusammenfassung

Summe a)	ca.	DM	8.200.000,--
Summe b)	ca.	DM	435.500,--
Summe c)	ca.	DM	153.000,--
insgesamt	ca.	DM	8.788.500,--

Aufgestellt:
Essen, den 25.4.1968

gez.: Dr.Ing.G.Abrahamson
Architekt BDA

Volmarstein, den 17.5.1968

Der Gemeindedirektor:
I.V.

(P o h l)
Beigeordneter

Die Begründung hat gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 11. Nov. bis einschl. 11. Dez. 1968 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Volmarstein, den 13. Dez. 1968

Der Gemeindedirektor:
I.V.

(Dipl.-Ing.Buchholz)
Beigeordneter

Gemeinde Volmarstein
Ennepe-Ruhr-Kreis