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. 23

I. Der Rat der Stadt Wattenscheid hat in seiner Sitzung am 8.10.1965 beschlossen, einen Bebauungsplan, der den Anforderungen des § 30 BBauG genügt, für den Bereich am "Gerdes Hof" zwischen der Straße Op de Veih und der Zollstraße aufzustellen.
Mit diesem Bebauungsplan sollen die zur Zeit gültigen Festsetzungen der Baustufenordnung vom 9.12.1960 für den Planbereich aufgehoben und eine nach neueren städtebaulichen Erkenntnissen geplante Bebauung bzw. Nutzung des Bereiches ermöglicht werden. Mit der Verwirklichung dieses Planes wird die Lücke zwischen den bestehenden Wohngebieten an der Straße Op de Veih und an der Zollstraße geschlossen und damit eine bessere Gestaltung des Ortsbildes erreicht.

II. Der Bebauungsplanbereich grenzt nordwestlich an die Straße Op de Veih und südwestlich an die Zollstraße.
Durch eine über die Straße Op de Veih führende Buslinie ist der Bereich unmittelbar an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Zur inneren Erschließung sollen der Waldring, der Hirschweg, der Elchweg, die Florastraße und mehrere Verbindungsstraßen bzw. -wege ausgebaut werden.
Die Verkehrserschließung des Planbereiches ist somit gesichert.

III. In der Baustufenordnung vom 9.12.1960 ist ein größerer Teil des Bebauungsplanbereiches als B II o - Gebiet, ein kleinerer Teil als b I o - Gebiet und die übrige Fläche als "Außengebiet" ausgewiesen. Bis auf eine Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG und eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG sollen nun für den Bereich ein- bis viergeschossig bebaubare "Reine Wohngebiete" gemäß § 3 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. Mit der geplanten ein- bis viergeschossigen, offenen und geschlossenen Bebauung sowie mit der Errichtung von Gartenhofhäusern sollen die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigt, städtebaulich erforderliche Übergänge geschaffen und Dominanten in das Ortsbild gesetzt werden.
Für die ~~zweigeschossig geschlossen und für die~~ mit Gartenhofhäusern zu bebauenden Gebiete sind Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen vorgesehen.
Die Ausweisung einer größeren Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG soll die geplante Erweiterung des Südparkes sichern.
Die Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG ist für die Kirche und das Pfarrzentrum der katholischen Kirchengemeinde ausgewiesen.

IV. Mit den "Festsetzungen in Textform" für eine einheitliche Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor den Gebäuden (Vorgärten), der Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen sowie der Einfriedigungen der mit Gartenhofhäusern und der zwei- ~~und drei~~geschossig geschlossen bebauten Grundstücke soll ein harmonisches Straßenbild erzielt werden.
Der Erlaß dieser Vorschriften gründet sich auf § 103 der BauO NW. Ebenfalls auf § 103 der BauO NW gründen sich die für die Gestaltung der Dächer getroffenen Festsetzungen.

V. Der zur Versorgung mit Strom und Wasser sowie der zur Entwässerung erforderlichen Erweiterung der Anschlüsse stehen keine Schwierigkeiten entgegen. In der Straße Op de Veih, in der Zollstraße, im Waldring und südlich vom Waldring sind Entwässerungskanäle bereits vorhanden.
In der Straße Op de Veih liegen außerdem Gasversorgungsleitungen.

VI. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BBauG wird zur Verwirklichung der Planung wahrscheinlich nicht erforderlich werden.

VII. Für den erforderlich werdenden Ausbau der Straßen und Wege (einschließlich Entwässerung und Beleuchtung) werden der Stadt voraussichtlich Kosten in Höhe von schätzungsweise 965.000,-- DM entstehen. Bis auf 10 % werden diese Kosten als Erschließungsbeiträge wieder vereinnahmt werden können.

Wattenscheid, den 22.3.1968
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Suhre
Städt. Obervermessungsrat

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 23 über die Dauer eines Monats vom 14.6.1968 bis 16.7.1968 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wattenscheid, den 17.7.1968
Der Oberstadtdirektor
I.A.
Lossau
Stadtvermessungsoberamtmann

Gehört zur Vfg. v. 26. 11. 1968
Az. I B2-125.4 (Wattenscheid 23)

Landesbaubehörde Ruhr