

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. 42

- I. Der Rat der Stadt Wattenscheid hat in seiner Sitzung am 21.7. 1967 beschlossen, für den Bereich zwischen der Westenfelder Straße, dem Hellweg und der Lohackerstraße einen Bebauungsplan gemäß den Anforderungen des § 30 BBauG aufzustellen. Die im Planbereich z. Z. gültigen Festsetzungen der Baustufenordnung vom 9.12.1960 und die am 14.1.1928 förmlich festgestellten Fluchtlinien der Westenfelder Straße sind aufzuheben bzw. dem neuen Baurecht anzupassen. In seinem nordwestlichen Bereich erfaßt der Bebauungsplan einen Teil der Verbandsgrünfläche Nr. 12. Verhandlungen über die Aufhebung dieser Bindung sind abgeschlossen. Dieser Bebauungsplan dient dem Zweck, im Anschluß an die vorhandene Bebauung am Hellweg und an der Lohackerstraße für den Stadtteil Höntrop ein Zentrum mit städtebaulich attraktivem Charakter zu schaffen. Die sich nördlich daran anschließenden geplanten Wohngebiete sollen den Übergang für eine spätere organische Verbindung des Ortsteils Höntrop mit dem Stadtteil Westenfeld vorbereiten.
- II. In der Baustufenordnung vom 9.12.1960 ist ein Teil des Planbereiches als B II o- und C II o-Gebiet, die restliche Fläche als "Außengebiet" ausgewiesen. Die neuen Festsetzungen der Baugebiete sehen eine 1- bis 8-geschossige Bebauung vor. In den eingeschossigen Zonen der WA-Gebiete ist die Unterbringung von Geschäften geplant. Der Charakter der Wohngebiete an der Lohackerstraße 117 bis 149 bleibt unverändert erhalten. Die MK-Gebiete an der Westenfelder Straße und dem Hellweg sollen den Schwerpunkt des eigentlichen Ortskerns bilden. Die neue Fassung der Baustufenordnung 1968 kommt zur Anwendung. Die Aufnahme der Bestimmungen gen. § 21a Abs. 2 (Anrechnung der Flächen von Gemeinschaftsanlagen) und Abs. 5 (Erhöhung der Geschosfläche bei Schaffung notwendiger Garagen unter der Geländeoberfläche) in den Bebauungsplan sei besonders erwähnt.
- III. Der Anschluß des Planbereiches an das Nahverkehrsnetz ist gewährleistet 1. durch die Straßenbahnlinie am Hellweg, 2. durch die Autobuslinien an der Westenfelder Straße und 3. durch den etwa 500 m entfernten Bahnhof Höntrop an der Bundesbahnstrecke Essen-Steele/Bochum Hbf. Mit der Verwirklichung der S-Bahn werden die Verhältnisse noch verbessert.
- IV. Die Erschließung des Bebauungsplanbereiches für den Fahrverkehr erfolgt vornehmlich von der Westenfelder Straße her durch eine Haupteerschließungsstraße, die im späteren Stadium der Planung in nördlicher Richtung weitergeführt werden soll. Für die Aufnahme des Versorgungs- und Fußgängerverkehrs sind zwischen den Baublöcken besondere Zonen mit Verbindung zu den bereits bestehenden Straßen geplant. Einstellplätze und Garagen können nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Die Zufahrten zu den Einstellplätzen und Garagen werden teilweise durch Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten sind, gesichert.

V. Festsetzungen und Bindungen für die Anpflanzung und Flächenbefestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen ein einheitliches Bild gewährleisten. Die Höhenlage der Verkehrsflächen und der Anschluß der Grundstücke an diese Verkehrsflächen sind durch die Angabe von Höhenzahlen geregelt.

VI. Für die Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie für die Entwässerung müssen die bestehenden Anlagen erweitert bzw. neue Anlagen errichtet werden. In der Lohackerstraße, der Westenfelder Straße und im östlichen Teil des Hellweges sind Entwässerungskanäle bereits vorhanden.

VII. Zur Durchführung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 BBauG nicht erforderlich werden, wohl aber werden der Stadt zur Freilegung geplanter Verkehrsflächen Kosten zur Entschädigung baulicher Anlagen entstehen, über deren Höhe allerdings noch nichts ausgesagt werden kann.

VIII. Für den zur Verwirklichung der Planung noch erforderlichen Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (einschl. Grunderwerb, Erdarbeiten, Entwässerung und Beleuchtung) werden der Stadt voraussichtlich noch zusätzliche Kosten in Höhe von schätzungsweise 1.040.000,-- DM entstehen. Bis auf 10 % werden diese Kosten als Erschließungsbeiträge wieder vereinnahmt werden können. Bei der Einschaltung einer Trägergesellschaft wird die Stadt keine Vorleistungen zu erbringen haben. Der städtische Erschließungsanteil liegt dann bei den o. a. zehn Prozent.

Wattenscheid, den 28. Mai 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. Juli 1969 bis einschließlich 18. August 1969 öffentlich ausgelegen.

Wattenscheid, den 18. August 1969



Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

S u h r e
Städt. Verm.-Direktor

Gehört zur Vfg. v. 9. 9. 1960
Az. 100-1854 CW 11, 12)