

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. 13 b

- I. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 5. 3. 1964 beschlossen, für einen Bereich am Preins Feld zwischen der Straße Op de Veih und der Eisenbahnlinie Höntrop/Essen-Steele einen Bebauungsplan, der den Anforderungen des § 30 Bundesbaugesetz entspricht, aufzustellen.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 13 b soll, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 13 a eine intensive und nach neueren städtebaulichen Erkenntnissen geplante Bebauung bzw. Nutzung eines weiteren Teilbereichs zwischen den Straßen Op de Veih, Gerdesfeld und Ginsterweg, der Bahnlinie Steele/Höntrop sowie der Straße Spelbergs Feld ermöglicht werden.

Mit der Verwirklichung dieses Planes werden für das im Einzugsbereich des geplanten S-Bahn-Knotenpunktes (Bundesbahn mit Stadtbahn) liegende Gebiet die erstrebte Bevölkerungsdichte erreicht und die für das Baugebiet erforderlichen Versorgungs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen gesichert.

- II. Der gesamte Planbereich ist im wesentlichen für eine zwei- bis zwölfgeschossige Wohnbebauung ausgewiesen, untergliedert in reine und allgemeine Wohngebiete. Damit soll den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Die Möglichkeit der erhöhten Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Errichtung von Tiefgaragen und die Anrechenbarkeit von Flächenanteilen der Gemeinschaftsanlagen zu den jeweiligen Baugrundstücken ist durch die Festsetzungen in Textform Nr. 2 und Nr. 3 gegeben.

Die für die tägliche Versorgung der Bevölkerung in diesem Gebiet erforderlichen Einrichtungen, wie kleinere Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sollen möglichst konzentriert in dem WA XIIlg-Gebiet, das etwa in der Mitte des Gesamtbereiches der Pläne Nr. 13 a und 13 b liegt, untergebracht werden.

Einrichtungen dieser Art sind ebenfalls in den allgemeinen Wohngebieten entlang der verkehrsreichen Straße Op de Veih möglich, die damit auch den Wohngebieten südlich der Op de Veih dienen können.

Entlang der Bundesbahnstrecke ist eine Fläche für Versorgungsanlagen bzw. für die Beseitigung von Abwässern - hier Regenrückhaltebecken - ausgewiesen. Neben den in Abs. IV aufgeführten technischen Gründen ist bei der Anlage auch an die Erholung der Bevölkerung gedacht. Die Anlage soll gärtnerisch gestaltet und durch einen Randweg erschlossen werden.

Neben den nach der Landesbauordnung in Verbindung mit der Satzung der Stadt Wattenscheid zu schaffenden Kleinkinderspielplätzen ist ein größerer Bezirksspielplatz am Rodenfeld ausgewiesen. Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) im Bereich des Siepens westlich der vorhandenen Bebauung an der Straße Spelbergs Feld dient zugleich einer Fußwegverbindung zwischen Bahnhof Höntrop und dem Südpark.

Die zu erwartende Bevölkerungszunahme im Bereich der Bebauungspläne Nr. 13 a und 13 b bedingt die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für Kindergärten. Neben der Fläche für einen Kindergarten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 a sind in diesem Plan zwei Flächen festgesetzt, wovon die an der Bahn gelegene größere Fläche die Möglichkeit zur Errichtung von zwei Drei-Gruppen-Kindergärten zuläßt.

Mit der Festsetzung dieser Flächen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, den Zielvorstellungen des Kindergartengesetzes vom 21. 12. 1971, für 75 % der Kinder im Alter zwischen 3 und 6 Jahren Kindergartenplätze zu sichern, zu genügen.

Im Norden des Planbereiches wurde wegen des oberflächennahen Abbaus der Zeche Middelanis nach dem 2. Weltkrieg ein Teilbereich entlang der Bahnlinie gemäß § 9 Abs. 3 BBauG besonders gekennzeichnet. Drei Bäume an der jetzigen Horneburg sind als erhaltenswerte Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG festgesetzt worden.

III. Der Bebauungsplanbereich ist durch die über die Straße Op de Veih führende Omnibuslinie Nr. 80 und durch den nahegelegenen Bahnhof Höntrop an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung des Kraftfahrzeugverkehrs an den örtlichen wie überörtlichen Verkehr erfolgt über die Straße Op de Veih und durch die durch die Mitte des Plangebietes in Ost-West-Richtung geplante Friedlandstraße sowie nach Erstellung eines neuen Brückenbauwerkes im Zuge der Bundesbahn über die neue Straße Horneburg nach Norden zum Hellweg.

Für die innere Erschließung ist ein Netz von Anliegerstraßen und Fußwegverbindungen geplant. Zur besseren Verbindung mit den Bereichen der Bebauungspläne Nr. 16 und 39 a ist zudem westlich dieses Planbereiches im Bebauungsplan Nr. 13 a in der Nähe des Ginsterweges eine Fußgängerbrücke über die Bundesbahn und der Straße In der Hönnebecke vorgesehen.

IV. Der zur Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erforderlichen Erweiterung der Anschlüsse stehen keine Schwierigkeiten entgegen. Sollte bei der geplanten Bebauung ein Teil der Häuser mit elektrischer Heizung ausgerüstet werden, sind zu den geplanten 10 KV-Ortsnetzstationen weitere KV-Stationen erforderlich, die gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung als Nebenanlagen ohne besondere Flächenausweisung zugelassen werden sollen. Die Entwässerung des Planbereiches muß in die bestehenden Vorfluter Op de Veih und In der Hönnebecke erfolgen. Da den größten Teil der Abwässer aus diesem Bebauungsplanbereich der Vorfluter In der Hönnebecke aufnehmen muß und außerdem die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 13 a, 16 und 39 in diesen Vorfluter entwässert werden müssen, wird es erforderlich, für die Baugebiete südlich der Bahnlinie zu seiner Entlastung das sogenannte Trennsystem unter Einschaltung eines Regenrückhaltebeckens anzuwenden.

V. Ob ein Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücke gem. § 45 BBauG zur Verwirklichung der Planung erforderlich wird, kann z. Z. noch nicht abgesehen werden.

VI.

Für den zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Ausbau der projektierten Straße und Wege einschließlich Beleuchtung (ohne Grunderwerb) werden der Stadt voraussichtlich Kosten in Höhe von 1 900 000,-- DM entstehen. Bis auf den von der Stadtgemeinde zu tragenden Anteil von 10 % werden diese Kosten als Erschließungsbeiträge wieder vereinnahmt werden können. Durch Abschluß von Erschließungsverträgen kann ein Teil der Finanzierungslast künftigen Bauträgern übertragen werden.

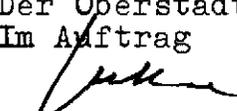
Die Kosten für die nachrichtlich dargestellte Brücke Horneburg mit allen Anschlußmaßnahmen nördlich der Bahn in Höhe von ca. 1 600 000,-- DM sowie die für den Bebauungsplan Nr. 13 b anteiligen Kosten für das Regenrückhaltebecken einschließlich der Zu- und Ableitungen in Höhe von ca. 320 000,-- DM sind als äußerer Erschließungsaufwand von der Stadt Wattenscheid allein zu tragen.

Der Ausbau der übrigen Entwässerungsanlagen verursacht die Kosten in Höhe von ca. 950 000,-- DM. Nach Erfahrungswerten lassen sich schätzungsweise 40 % dieser Kosten direkt über Erschließungsbeiträge vereinnahmen, während die übrigen 60 % über den Gebührenhaushalt verrechnet werden können.

Für den öffentlichen Bezirksspielplatz, die Parkanlage und die Kindergärten betragen die Grunderwerbskosten ca. 950 000,-- DM. Über die Baukosten dieser Anlagen, die wie die Grunderwerbskosten von der Stadt zu tragen sind, können z. Zt. keine Angaben gemacht werden.

Wattenscheid, 1. 10. 1973

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag


S u h r e
Städt. Verm.-Direktor



Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 13 b über die Dauer eines Monats vom 14. 11. 1973 bis einschließlich 14. 12. 1973 öffentlich ausgelegen.

Wattenscheid, 17. 12. 1973

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag



Hacker
H a c k e r t
techn. Angestellter

Gehört zur Vig. v. 29.11.74

Az. IB1 - 125.112 (Wattenscheid 13b)

Landesbaubehörde Ruhr *St*