

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 a

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 a soll eine intensive und nach neueren städtebaulichen Erkenntnissen geplante Bebauung bzw. Nutzung eines Teilbereiches zwischen der Straße Op de Veih, dem Zeppelin-damm, der Straße Im Wittkamp, der Bahnlinie Steele/Höntrop und den Straßen Ginsterweg und Gerdes Feld ermöglicht werden.

Mit der Verwirklichung dieses Planes werden für das im Einzugsbereich der geplanten S-Bahn liegende Gebiet die erstrebte Bevölkerungsdichte erreicht, die für das Schulzentrum Preins Feld erforderlichen Flächen gesichert und eine Sportanlage erstellt. Inzwischen konnten schon einzelne Planungsziele verwirklicht bzw. Baugenehmigungen erteilt werden. Durch die erste Offenlegung dieses Planes im Juni/Juli 1969 und die entsprechenden Beschlüsse des Rates der Stadt hierzu ist ein Planungsstand erreicht, der Baugenehmigungen vorab zuläßt.

- II. In der bis zum 31. 12. 1970 geltenden Baustufenordnung vom 9. 12. 1960 war der südliche Teil des Bebauungsplanbereiches als B II o-Gebiet, die übrige Fläche als "Außengebiet" ausgewiesen. Ein Verfahren zur Aufhebung der am 5. 4. 1939 und 12. 5. 1955 förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien des Zeppelin-dammes (NS VI b 1 - L 651) wird z. Z. vom Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk durchgeführt. Die am 2. 6. 1950 förmlich festgesetzten Fluchtlinien der Zollstraße sollen mit diesem Verfahren aufgehoben bzw. der neuen Planung angepaßt werden.

Bis auf die Grünfläche (Sportplatz), die für den Gemeinbedarf erforderlichen Baugrundstücke (Schulzentrum Preins Feld, evangelische Kirche und Gemeindezentrum) und die dafür notwendigen öffentlichen Parkplatzflächen sowie zwei öffentliche Kinderspielplätze soll im wesentlichen der gesamte Planbereich für eine ein- bis sechsgeschossige Bebauung mit Wohngebäuden ausgewiesen werden. Mit der Ausweisung von Flächen entlang der Op de Veih als "Allgemeine Wohngebiete" wird die Errichtung der sur

Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe ermöglicht. Weitere Flächen für die Errichtung von Betrieben der vorgenannten Art sollen später in dem östlich angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 b festgesetzt werden. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes westlich der Zollstraße soll die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht werden.

Mit der geplanten ein- bis sechsgeschossigen, offenen und geschlossenen Bebauung sowie mit der Errichtung von Gartenhofhäusern können die unterschiedlichsten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigt und städtebauliche Übergänge geschaffen 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.

III. Der Bebauungsplanbereich grenzt im Süden an die Straße Op de Veih und im Westen an den Zeppelindamm. Mit dem Ausbau der parallel zum Zeppelindamm durch den gesamten Planbereich verlaufenden Zollstraße, der vorgesehenen Parkplätze, der Straße Preins Feld und der etwa in der Mitte des Planbereiches in Ost-West-Richtung verlaufenden Friedlandstraße als Haupterschließungsstraße ist bereits begonnen worden. Durch die über die Straße Op de Veih führende Omnibuslinie Nr. 80 und durch den nahegelegenen Bahnhof Höntrop bzw. geplanten Haltepunkt Zollstraße an der Bundesbahnstrecke Essen-Steele/Bochum ist der Planbereich an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Anbindung des Kraftfahrzeugverkehrs an den Zeppelindamm wird nur im Südwesten des Planbereichs durch eine neue Kreuzung der Straße Op de Veih mit dem Zeppelindamm erfolgen. Die notwendigen Verkehrsflächen hierfür werden überwiegend im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzt.

Für die innere Erschließung des Bebauungsplanbereiches ist ein Netz von Fußwegen und Anliegerstraßen geplant bzw. schon ausgebaut. Mit dem nördlich der Bundesbahn gelegenen Wohngebiet ist

der Planbereich durch eine Fußgängerbrücke im Zuge der Zollstraße verbunden. Zur besseren Verbindung mit dem Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 soll im Osten des Planbereiches eine zweite Fußgängerbrücke, über die Bundesbahn und die Straße in der Hönnebecke führend, errichtet werden.

- IV. Der zur Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erforderlichen Erweiterung der Anschlüsse stehen keine Schwierigkeiten entgegen. Die Entwässerung des Planbereiches muß in die bestehenden Vorfluter Op de Veih, Zollstraße und in der Hönnebecke erfolgen. Der Vorfluter zum Einzugsgebiet Ruhr muß wegen der zunehmenden Wohnbebauung vergrößert werden. Da den größten Teil der Abwässer aus diesem Bebauungsplanbereich der Vorfluter in der Hönnebecke aufnehmen muß und außerdem die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 16 und 39 sowie 13 b in diesen Vorfluter entwässert werden müssen, wird es erforderlich, für den Bereich südlich der Bahnlinie zu seiner Entlastung das Trennsystem unter Einschaltung eines Regenrückhaltebeckens anzuwenden.
- V. Ein Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücke gemäß § 45 BBauG wird zur Verwirklichung der Planung voraussichtlich nicht erforderlich werden.
- VI. Für den zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Ausbau der projektierten Straße und Wege sowie der öffentlichen Spielplätze bzw. für die Erweiterung der vorhandenen Anlagen (einschließlich Grunderwerb und Beleuchtung) werden der Stadt voraussichtlich Kosten in Höhe von 2 250 000,-- DM entstehen. Bis auf 10 % und den von der Stadtgemeinde für das Schulzentrum und den Sportplatz (einschließlich Parkplatzflächen) zu tragenden Anteil werden diese Kosten als Erschließungsbeiträge wieder vereinnahmt werden können. Durch Abschluß von Erschließungsverträgen kann die Stadt allerdings einen beträchtlichen Teil der Finanzierungslast auf die Bauinteressenten übertragen.
- Die Kosten für die geplante Fußgängerbrücke über die Bundesbahn in Höhe von schätzungsweise 230 000,-- DM sowie die für den Bebauungsplan Nr. 13 a anteiligen Kosten für die unter IV. erwähnten Maßnahmen für den Vorfluter zur Ruhr und das Regenrückhaltebecken (einschließlich der Zu- und Ableitungen) in Höhe von

schätzungsweise 460 000,-- DM sind als äußerer Erschließungsaufwand von der Stadt Wattenscheid allein zu tragen.

Für den Ausbau der übrigen Entwässerungsanlagen betragen die Kosten voraussichtlich 340 000,-- DM. Nach Erfahrungswerten lassen sich schätzungsweise 40 % dieser Kosten direkt als Erschließungsbeiträge mit Ausnahme eines 10 %igen städtischen Anteils und des Anteils für das Schulzentrum und den Sportplatz abrechnen, während die übrigen 60 % über den Gebührenhaushalt wieder verrechnet werden können.

Für die Erweiterung des Schulzentrums werden der Stadt noch Grunderwerbskosten sowie Kosten für den Ausbau der Anlage entstehen. Über die Höhe dieser Kosten können noch keine konkreten Angaben gemacht werden.

Wattenscheid, 1. 10. 1973

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag



[Handwritten signature]
S u h r e
Städt. Verm.-Direktor

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

Wattenscheid, 17. 12. 1973

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag



[Handwritten signature]
H a c k e r t
techn. Angestellter

Gehört zur Vfg. v. 2.12.1974
Az. IB-125.112 (Wattenscheid 13b)

Landesbaubehörde Ruhr