1. Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 25/1 - Feuerwehrplatz -

I. Allgemeines

Nach der Lage innerhalb des Stadtgebietes ist das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet als MK-Gebiet einzustufen.
Die vorhandene Bebauung an der Hauptstraße, die ausnahmslos aus Geschäftshäusern besteht, bleibt bei der Neuausweisung unverändert. Die westl. hintere Begrenzung dieser Fläche zum öffentlichen Parkplatz soll jedoch einer weiteren baulichen Nutzung zugeführt werden, damit auch städtebaulich ein klarer ablesbarer Baukörper den Raum begrenzt.
Die restlichen Flächen an der Wilhelmstraße sind als MK-Gebiet vorgesehen, die an der Stöckstraße dienen als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr.
Die Erweiterung der Kindergartenfläche entspricht dem unmittelbaren Bedarf. Die Erweiterungsfläche ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen.
Von der Stöckstraße zur Hauptstraße wird eine bereits bestehende Verbindung weiterhin gesichert.

Durch die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche wird u.a. die notwendige westliche Erschließung und Andienung der Grundstücke an der fußläufigen Hauptstraße und die Schaffung dringend erforderlicher öffentlicher Parkplätze ermöglicht.

II. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des Bebauungsplanes sind eindeutig festgesetzt und gem. Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

III. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bestimmt durch Text und zeichnerische Darstellung alle Neuordnungsmaßnahmen. Im einzelnen setzt er die Baufläche, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die dem öffentlichen Wohl dienenden Flächen (Gemeinbedarf für Feuerwehr) und die öffentlichen Verkehrsflächen fest.

Archivexemplar

Der Nachweis der Geländehöhen ist wegen des ebenen Geländes entbehrlich. Im textlichen Teil wird darauf hingewiesen, daß unter der Fläche der Bergbau umgeht.

IV. Bodenordnungsmaßnahmen

Eine Umlegung für dieses Plangebiet wurde nicht angeordnet, da durch freiwillige Grundstückstauschgeschäfte (z.T. Besitzungen in der Hand der Stadt) die Realisierung des Planes möglich scheint.

V. Kosten

1. Grunderwerbskosten

1.1 Für die noch zu erwerbende Fläche des geplanten Parkplatzes, der Straßenerweiterung und der Gehwege	ca.	700.000,-- DM

2. Kosten für den Erwerb und Abbruch

von Gebäuden ohne Bodenwert

2.1 Gebäudewert und Abbruchkosten einschließlich Außenanlagen und Sonstiges	ca.	1.100.000,-- DM

Kosten für die Umsetzung von Wohnungen sowie für evtl. Betriebsverlagerungen und Entschädigungen für den Verlust von gewerblichen Flächen sind in diesem Wert nicht enthalten.

3. Ausbaukosten

3.1 Kanal	ca.	100.000,-- DM
3.2 Straßenflächen, Gehwege und Bordsteinanlagen	ca.	430.000,-- DM
3.3 Beleuchtung	ca.	50.000,-- DM
3.4 Unvorhergesehenes u. Ingenieurkosten	ca.	70.000,-- DM
	ca.	2.450.000,-- DM

4. Erschließungsbeiträge für die öffentlichen Straßen entfallen, da diese Straßen in ihrer ersten Einrichtung fertiggestellt bzw. als fertiggestellt anzusehen sind.

VI. Begründung zum Textteil

Die Festsetzungen im textl. Teil des Bebauungsplanes werden wie folgt begründet:

Zu 2): Die Festsetzung von Flachdächern sollen eine einheitliche städtebauliche und architektonische Gestaltung der Baukörper sichern.
Das ausgewiesene Maß von max. 6 ° Dachneigung ist konstruktiv ausreichend, um eine werkgerechte Ausbildung der Dachkonstruktion (Gefälle) zu errichten.

Zu 3): Zur Vermeidung einer übermäßigen Ausnutzung der Dachgeschosse, insbesondere bei der vorhandenen Altbebauung und bei Schließung von Baulücken oder Anbauten an diese, ist auch hier wie bei der übrigen geplanten Bebauung nur ein Drempel bis max. 30 cm zulässig. Ferner soll damit eine einheitliche Gestaltungsform erreicht werden, wobei Differenzierungen innerhalb des angegebenen Maßes erlaubt sind.

Zu 4): Die Festsetzung soll eine einheitliche architektonische Gestaltung sichern, insbesondere entsprechend die unter Punkt 3) aufgeführten Gestaltungsabsichten.

Zu 5) - 8): Die Anwendung des § 21 a BauNVO steigert die Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Verbesserung des Wohnwertes durch die Anlage von Garagengeschossen und sichert bei Anwendung eine möglichst große Freifläche innerhalb des Baugebietes.

Wanne-Eickel, den 26. 11. 1973

Stadtvermessungs- und Katasteramt	Stadtplanungsamt	Der Oberstadtdirektor In Vertretung

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf gem. § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 18.1.1974 bis einschl. 18.2.1974 öffentlich ausgelegen.

Wanne-Eickel, den 15. Juli 1974

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Stark

Stark
Techn. Angest.

Gehört zur Vfg. v. 30.10.1974
Az. IB1 – 125.112 (Wanne-Eickel 25/1)

Landesbaubehörde Ruhr