



STADT OER-ERKENSCHWICK



## **Begründung zum Entwurf**

### **BEBAUUNGSPLAN 111**

### **Gebiet: Lohhäuser Feld**

Stand §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

|            |                                                 |                     |
|------------|-------------------------------------------------|---------------------|
| <b>A.</b>  | <b><u>BEGRÜNDUNG</u></b>                        | <b><u>Seite</u></b> |
| <b>1.</b>  | <b>Geltungsbereich</b>                          | <b>4</b>            |
| 1.1        | Räumlicher Geltungsbereich                      |                     |
| 1.2        | Größe des räumlichen Geltungsbereichs           |                     |
| 1.3        | Gegenwärtige Nutzung und Lage                   |                     |
| <b>2.</b>  | <b>Anlass der Planung und Ziele</b>             | <b>4</b>            |
| 2.1        | Planungsanlass und Erfordernis                  |                     |
| 2.2        | Bedarfe und Potenziale                          |                     |
| 2.3        | Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen    |                     |
| <b>3.</b>  | <b>Planungsvorgaben/übergeordnete Planungen</b> | <b>6</b>            |
| 3.1        | Landesentwicklungsplan (LEP)                    |                     |
| 3.2        | Gebietsentwicklungsplan (GEP)                   |                     |
| 3.3        | Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)      |                     |
| <b>4.</b>  | <b>Verfahrensstand</b>                          | <b>7</b>            |
| <b>5.</b>  | <b>Planungsinhalt</b>                           | <b>7</b>            |
| 5.1        | Städtebauliche Zielsetzung                      |                     |
| 5.2        | Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise      |                     |
| 5.3        | Grünflächen (Spielplatz)                        |                     |
| 5.4        | Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen                 |                     |
| 5.5        | Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 der BauO NRW |                     |
| <b>6.</b>  | <b>Umsetzung und Planung</b>                    | <b>9</b>            |
| 6.1        | Verkehrerschließung                             |                     |
| 6.2        | Ver- und Entsorgung                             |                     |
| 6.3        | Flächenbilanz                                   |                     |
| <b>7.</b>  | <b>Hinweise</b>                                 | <b>10</b>           |
| 7.1        | Kampfmittel                                     |                     |
| 7.2        | Bodendenkmäler                                  |                     |
| <b>8.</b>  | <b>Kennzeichnungen</b>                          | <b>10</b>           |
| <b>9.</b>  | <b>Rechtsgrundlagen</b>                         | <b>10</b>           |
| <b>B.</b>  | <b><u>Umweltbericht</u></b>                     |                     |
| <b>B1:</b> | <b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>       |                     |

## **A. Begründung**

### **1. Geltungsbereich**

#### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Oer-Erkenschwick  
Flur 41 Flurstück 28 (teilw.)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches und die räumliche Lage sind in den Übersichtskarten im Maßstab 1:25.000/1:5.000 (Anlage 1) gekennzeichnet.

#### **1.2 Größe des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 24.400 qm (entspricht ca. 2,44 ha).

#### **1.3 Gegenwärtige Nutzung und Lage**

Das Plangebiet befindet sich am nord-östlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch den „Fliederweg“, im Süden durch einen Grünstreifen an der „Heinz-Netta-Straße“. Die östliche Grenze bildet eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1.500 m.

Das Gebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine am Ostrand gelegene, ehemalige Hofstelle dient der Wohnnutzung.

### **2. Anlass der Planung und Ziele**

#### **2.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Bereits das Ende 2005 im Rahmen des Stadtumbau West Projektes erarbeitete Stadtentwicklungskonzept 2015 hat das Leitbild die Entwicklung Oer-Erkenschwicks zu einer Wohn- und Freizeitstadt an der nördlichen Ballungsrandzone des Ruhrgebietes herausgestellt.

Diese weiterhin bestehende Zielsetzung wurde um den Aspekt der Stabilisierung der Einwohnerzahl durch eine qualitätsorientierten Um- und Ausbau des Wohnungsangebotes ergänzt.

Diese wesentlichen Entwicklungsziele sind auch im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) 2013 berücksichtigt worden. Neben der Entwicklung innerstädtischer Brachen und Freiflächen, wurde auch die Neuausweisung und Ortsarrondierung als Möglichkeit zur Erreichung dieser zuvor genannten Ziele betrachtet. Dementsprechend bestand die Notwendigkeit, neue Wohnbauflächen auch am Siedlungsrand darzustellen.

#### **2.2 Bedarfe und Potenziale**

Basierend auf Bevölkerungsprognosen und weiterer, unterschiedlicher Parameter (z.B. Größe der Haushalte bzw. Trends bei den Wohnformen) ergibt sich ein tatsächlicher Wohnbauflächenbedarf.

Die zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes herangezogenen Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung sehen allesamt einen leichten Rückgang der Bevölkerungszahlen bis zum Jahre 2025.

Aufgrund vorherrschender Trends, dass sowohl Familien, jüngere Paare und Singles Immobilienbesitz anstreben, als auch die nachgefragten Wohnungsgrößen steigen und zudem die durchschnittlichen Haushaltsgrößen (Personen/ Haushalt) sinken, wird der Wohnbauflächenbedarf in Oer-Erkenschwick auch zukünftig nicht abfallen. Vor dem zuvor genannten Ziel Oer-Erkenschwicks, die Einwohnerzahl über eine qualitätsorientierte Neuausweisung zu stabilisieren, ist im Zuge der Bedarfsprognose für den Flächennutzungsplan ein Gesamtumfang von 35,6 ha an Wohnbauflächenbedarf für Oer-Erkenschwick ermittelt worden.

Potenziale und Wohnbauflächenreserven finden sich in innerörtlichen Baulücken sowie in noch nicht bebauten Grundstücken, wie auch auf Grundstücken, die nicht vollständig bebaut sind und bilden sog. Nachverdichtungspotenziale. Im Rahmen der Analysen zur FNP-Neuaufstellung wurden rund 7,7 ha mobilisierbare Reserven lokalisiert.

Nach Abzug der seinerzeit existierenden Reserven, ergab sich ein Wohnbauflächenneubedarf von rund 27 ha. Diesem Bedarf wurde durch die Neudarstellung von Wohnbauflächen im FNP entsprochen.

Aktuelle Betrachtungen im Zuge der Aktualisierung des Siedlungsflächenmonitorings des RVR (ruhrFis) zeigen, dass Reserven in Bebauungsplangebieten fast vollständig aufgebraucht sind. Die aktuellen Plangebiete „Voßacker-West“ und das sog. „Calluna-Quartier“ sind bis auf vereinzelte Restflächen vollständig vermarktet und bebaut. Somit fehlt es derzeit an kurzfristig und frei am Markt verfügbaren Potenzialen für den Eigenheimbau. Viele Nachverdichtungspotenziale und Baulücken stehen aufgrund sog. „Eigentumsrestriktionen“ (unrealistische Preisvorstellungen der Eigentümer/ mangelnde Verkaufsbereitschaft) kurzfristig nicht in dem Maße zur Verfügung, um den aktuellen Bedarf zu decken. Demnach ist es für Oer-Erkenschwick notwendig, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, um den Markt und die bestehende Nachfrage bedienen zu können.

### 2.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Novelle des Städtebaurechts zur Stärkung der Innenentwicklung wurde 2013 beschlossen. Das bisher geltende Ziel der Vermeidung der Außenentwicklung wurde hinsichtlich des Zieles zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen in § 1a Abs. 2 Satz 3 und 4 BauGB ergänzt. Demnach bedarf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen einer explizit erwähnten Begründung.

Wie bereits im vorstehenden Kapitel dargelegt, besteht in Oer-Erkenschwick auch weiterhin der Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Wie ebenfalls bereits genannt, sind kurzfristig verfügbare Flächen am Markt kaum verfügbar, so dass die Neuausweisung notwendig ist. Auch aktuelle Analysen, die im Zuge der Aufstellung des Handlungskonzeptes Wohnen (derzeit in Bearbeitung) durchgeführt wurden, belegen, dass Defizite an Wohnbauflächen für den Eigenheimbau bestehen.

Im Zuge der Nachnutzung der ehemaligen Zechenfläche wurde bereits eine zentrumsnahe Innenbereichslage neu beplant und der Wohnnutzung zugeführt. Dieses Plangebiet ist nahezu vollständig vermarktet. Der Bedarf an neuem Wohnraum, insbesondere Wohnbauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser, muss darüber hinaus über weitere Flächenausweisungen gedeckt werden. Daher erachtet die Stadt Oer-Erkenschwick es für erforderlich, in angemessenem Maße auch Freiraum (landwirtschaftlich genutzte Fläche) als städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsbereiches für eine Wohnbauent-

wicklung in Anspruch zu nehmen. Beim Plangebiet „Lohhäuser Feld“ handelt es sich um eine maßvolle Erweiterung bestehender Wohngebietsstrukturen in angemessener Weise.

Zudem bietet der Standort eine bevorzugte Wohnlage in einer Übergangszone zur freien Landschaft. Die hier vorliegende Konzeption bietet darüber hinaus Raum für eine bedarfsgerechte Entwicklung und folgt der planerischen Zielsetzung der Stadt Oer-Erkenschwick einer nachfrage- und qualitätsorientierten Wohnbauflächenausweisung. Bestehende Strukturen bieten eine gute Anbindung an die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Die genannten Aspekte bildeten die Grundlage für die Darstellung des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan.

Zwar wird innerhalb des Plangebietes der Versiegelungsgrad zunehmen, allerdings sind vorwiegend geringwertige Biototypen betroffen. Die Böden im Geltungsbereich sind zudem aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überprägt und besitzen eine geringe Lebensraumfunktion. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und des daraus resultierenden hohen, durchgrüntem Freiflächenanteils wird der Versiegelungsgrad gering gehalten. Im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird der durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche verursachte Flächenverbrauch ausgeglichen. Aufgrund der Anlage des Wohngebietes mit lockerer Durchgrünung, einem vergleichsweise niedrigen Versiegelungsgrad und einem relativ hohen Freiflächenanteil, ist hinsichtlich des Klimas und der Lufthygiene nicht mit einem erheblichen Konfliktpotenzial durch die Umsetzung der Planung zu rechnen.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auch in Bezug auf die konkrete örtliche Situation zu betrachten. Oer-Erkenschwick liegt in der nördlichen Ballungsrandzone des Ruhrgebietes, ist aber aufgrund des Waldgebietes „Haard“ und eines von landwirtschaftlichen Flächen umgebenden, verdichteten Siedlungsbereiches durchaus ländlich geprägt. Die Belange landwirtschaftlicher Flächen sind im Vergleich zu Großstädten und verdichteten Räumen im Ballungsraum, in denen die Gewichtung aufgrund der Knappheit des Bodens eine ganz andere darstellt, im Rahmen der Abwägung zurückzustellen, wenn öffentliche/ bedarfsorientierte Belange entgegenstehen.

Für die Stadt Oer-Erkenschwick ist der vorliegende Fall der Schaffung eines attraktiven Wohnquartieres, das die aktuellen Wohnbedürfnisse befriedigen kann, ein stadtplanerisches Entwicklungsziel und steht somit der Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen gegenüber. Es ist Entwicklungsziel, die Einwohnerzahl über die Ausweisung qualitativ hochwertiger Wohnbauflächen zu halten. Angesichts der bereits zuvor dargelegten Aspekte wird der Neuausweisung von Wohnbauflächen zur Sicherung des vorhandenen Wohnbedarfes Vorrang gegeben.

### **3. Planungsvorgaben / übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Raum- und Siedlungsstruktur:

- Ballungsrandzone
- Entwicklungsschwerpunkt /-achse 2. Ordnung (§ 21 LePro)
- Mittelzentrum für 25.000 bis 50.000 Einwohner

Im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist Oer-Erkenschwick bzgl. der siedlungsräumlichen Grundstruktur als Ballungsrandzone dargestellt und ist Bestandteil der europäischen Metropolregion Rhein-Ruhr. Diesem Bereich ist auch das Plangebiet zugeordnet. Die nördlichen Stadtbereiche sind im LEP als Freiraum / Waldgebiete dargestellt. Des Weiteren wird die Stadt entsprechend der zentralört-

lichen Gliederung des LEP NRW als Mittelzentrum mit einer Einwohnerzahl von 25.000 bis 50.000 eingestuft.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich der LEP NRW im Neuaufstellungsverfahren.

### **3.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

Der Teilabschnitt „Emscher-Lippe“ des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Münster umfasst die Städte Bottrop und Gelsenkirchen sowie den Kreis Recklinghausen. Am 30. Juni 2003 hat der Regionalrat diesen Teilabschnitt des Gebietsentwicklungsplanes neu aufgestellt. Er ist am 30. April 2004 und am 26. Oktober 2004 vom Ministerium für Verkehr, Energie und Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen genehmigt und im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Nr. 39 vom 12. November 2004 bekannt gemacht worden (einschließlich der 1. Änderung). Er ist damit zu beachtendes Ziel der Raumordnung und Landesplanung.

Der Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Emscher-Lippe“ im Regierungsbezirk Münster vom 12.11.2004 zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 in der zeichnerischen Darstellung größtenteils als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“.

Im Zuge der Neuaufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oer-Erkenschwick sind die gesamtstädtischen Zielsetzungen für die Ausweisung und Verteilung von Wohn- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet untersucht worden. Als Ergebnis der notwendigen, landesplanerischen Abstimmung mit der zuständigen Planungsbehörde beim Regionalverband Ruhrgebiet (RVR) erforderte die Umwandlung der im alten FNP dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in eine „Wohnbaufläche“.

In dem in Aufstellung befindlichen Entwurf des Regionalplanes wird dem zufolge das Bebauungsplangebiet als „ASB“ dargestellt.

Die ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ bilden den Rahmen für die Wohnbauflächenentwicklung in den einzelnen Städten.

### **3.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der seit dem 10.04.2013 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oer-Erkenschwick stellt für den betreffenden Bebauungsplanbereich eine „Wohnbaufläche“ dar. Im süd-östlichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

## **4. Verfahrensstand**

Der Rat der Stadt Oer-Erkenschwick hat in seiner Sitzung am 28.11.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 (Gebiet: Lohhäuser Feld) gefasst. In der Zeit vom 07.01.2015 bis einschließlich zum 21.01.2015 lagen der verschiedene Varianten des städtebaulichen Entwurfes im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB aus. Ebenfalls wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Hierauf fußend wurden der Planentwurf sowie die dazugehörigen Begründung (inkl. Umweltbericht) überarbeitet.

## **5. Planungsinhalt**

### **5.1 Städtebauliche Zielsetzungen**

Um die weiterhin bestehende, hohe Baulandnachfrage erfüllen zu können, besteht die Notwendigkeit, neue Wohnbereiche zu erschließen bzw. vorhandene zu ergänzen. Die Arrondierung der vorhandenen Bebauung an der August-Schmid-Straße in östlicher Richtung soll der Stadt die Möglichkeiten geben, auch kurzfristig verfügbare Wohnbauflächen anbieten zu können. Verschiedene Grundstückszuschnitte und –größen sollen sicher stellen, dass die sowohl die Nachfrage nach Doppelhäusern, kleineren Einfamilienhäuser oder größeren, freistehenden Häusern bedient werden kann. Der östliche Bereich des Plangebietes soll hierbei für die größeren Grundstücke vorgehalten werden.

Im Planbereich ist eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, die durch eine verkehrsberuhigte Nord-Südachse erschlossen wird.

Das Plangebiet wird durch seine Lage den Ansprüchen einer erforderlichen qualitativ hochwertigen Wohnbaulandentwicklung gerecht, wie sie für Oer-Erkenschwick häufig nachgefragt wird. Durch die Nähe zu Wiesen und Feldern sowie der direkten Verbindung an die Haard als Bestandteil des Naturparks „Hohe Mark“ bietet der Bereich beste Möglichkeiten für eine naturnahe Erholung und Freizeitgestaltung.

## 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes sieht im Wesentlichen die Entwicklung eines „Reinen Wohngebietes“ vor. Die entsprechende Festsetzung der Art der baulichen Nutzung „WR“ wird gem. § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Planentwurf ausgewiesen. Um den besonderen Charakter des Plangebietes sicherstellen zu können, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Bau NVO ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Größe der Geschoss- bzw. Grundflächen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl ist generell auf 0,4 begrenzt. Im gesamten Plangebiet werden zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dabei sind pro Gebäude maximal zwei Wohneinheiten vorgesehen. Es ist eine offene Bauweise zulässig.

## 5.3 Grünflächen (Spielplatz)

Ein öffentlicher Spielplatz in ausreichender Größe ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes, im südlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 52, vorhanden, so dass für eine weitere Neuanlage eines Spielplatzes keine Notwendigkeit besteht.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden Kompensationsflächen zur Eingriffsregelung festgesetzt. Diese befinden sich zur Arrondierung des Plangebietes in Form einer Hecke an der westlichen Grenze. Diese Bereiche werden als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

Am Ostrand des Bebauungsplangebietes wird eine fünf Meter breite Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Dieser dient als Sichtschutzpflanzung des Siedlungsbereiches zur offenen Landschaft hin. Der Bebauungsplan entspricht somit den Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 1 „Die Haard“, der dies als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme vorsieht. Die Anpflanzung dient der besseren Einbindung der Wohnsiedlung in die Landschaft sowie der Anreicherung des Gebietes mit gliedernden und belebenden Elementen

## 5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Umweltbericht (Teil B der Begründung) ist nach der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung (Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen) ein Kompensationsbedarf bei der Realisierung der Planung festzustellen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden zu Teilen innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Die Kompensation wird ebenfalls auf einer externen Fläche durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Oer-Erkenschwick umgesetzt.

#### 5.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 der Bauordnung NRW

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 (Gebiet: „Lohhäuser Feld“) sind die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung gem. § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) einzuhalten. Die Gestaltungssatzung wird zum Beschluss des Bebauungsplanes vorgelegt.

#### 5.6 Anzahl der Wohneinheiten

|            |     |        |    |
|------------|-----|--------|----|
| vorhanden: | ca. | 1      | WE |
| geplant:   | ca. | 22- 35 | WE |
| Gesamt     | ca. | 22- 35 | WE |

#### 5.7 Umweltbericht

Die Umweltprüfung dient als Verfahren, im dem alle für die Bauleitplanung relevanten Umweltbelange gemäß § 2 (4) BauGB untersucht und bewertet werden. In dem daraus resultierenden Umweltbericht sollen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Dabei erfolgt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 111 (Gebiet: Lohhäuser Feld) die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter (siehe dazu Anlage Nr. 2 dieser Begründung). Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 2 BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung.

### 6. **Umsetzung der Planung**

#### 6.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt von der südlich gelegenen August-Schmid-Straße und dem nördlich gelegenen Fliederweg durch zwei Zufahrten. Der geringe zukünftige Anliegerverkehr lässt keine Probleme in den Anbindungsbereichen erwarten. Die genaue Anbindungsform ist im weiteren Planverfahren zu untersuchen. Die innere Verkehrerschließung erfolgt durch die Festsetzung neuer ergänzender Verkehrsflächen. Die Verkehrsflächen werden zukünftig als Mischfläche in ausreichender Breite ausgebaut und als verkehrberuhigter Bereich gestaltet. Das Durchfahren des Gebietes mit motorisierten Fahrzeugen wird nicht möglich sein. Ausgenommen davon ist der Fußgänger- und Radverkehr, dem ein entsprechender Weg als Verbindung der Stichwege dienen soll. Der ruhende Verkehr der Wohnnutzung ist generell auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. In der Verkehrsfläche ist zusätzlich öffentlicher Parkraum für Bewohner und Besucher vorgesehen.

#### 6.2 Ver- und Entsorgung



Die Versorgung mit Gas- und Strom wird über die RWE sichergestellt, die über entsprechende Konzessionsverträge zur Erschließung verpflichtet ist. Die Trinkwasserversorgung übernimmt die Gelsenwasser AG. Die Grundlage hierfür ist ebenfalls ein entsprechender Konzessionsvertrag.

Die Entwässerungsanlagen werden durch die Stadt Oer-Erkenschwick betrieben. Die Entwässerungsanlagen des Baugebietes werden an die vorhandenen städtischen Mischwasserkanäle angeschlossen. Das Oberflächenwasser soll in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und in den naheliegenden Hilgenbach eingeleitet werden. Ein fünf Meter breiter Streifen wird als Verbindungsfläche hinweislich in den Plan aufgenommen.

### 6.3 Flächenbilanz

| Nutzungsart:                      | Fläche:                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Reines Wohngebiet<br>(Planung) | ca. 20.200 m <sup>2</sup>           |
| 2. Verkehrsfläche                 | ca. 1.600 m <sup>2</sup>            |
| 3. Grünflächen + RRB              | ca. 2.600 m <sup>2</sup>            |
| -----                             |                                     |
| Gesamtfläche                      | ca. 24.400 m <sup>2</sup> = 2,44 ha |

## 7. Hinweise

### 7.1 Kampfmittel

Ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 7.2 Bodendenkmäler

Bei den Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

## 8. Kennzeichnungen

### 8.1 Bergbau

Das bergbauliche Einwirkungsgebiet gehört zum Grubenfeld der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne. Unter dem Geltungsbereich ist in der Vergangenheit der Bergbau umgegangen. Die entsprechende Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

## 9. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014

**Baunutzungsverordnung** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013

**GEP** Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster „Teilabschnitt Emscher Lippe“ Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Nr. 39 vom 12.11.2004 (einschl. der 1. Änderung).

**Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07-1994 (GV.NW. S. 666), § 52 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV.NRW.S. 878)

**Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 05.03.2013 (GV.NRW.S. 133)

**Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV. NRW. S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96) in der derzeit gültigen Fassung

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 O S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)