

Stadt Oer-Erkenschwick

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

(Gebiet: Kiesenfeld-Ost)

- ENTWURF -

ANLAGEN:

1. Übersichtskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
im Maßstab 1 : 25.000 (Messtischblatt)
im Maßstab 1 : 5.000 (Deutsche Grundkarte)
2. Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

Erläuterungen genannter Rechtsgrundlagen:

- BauGB - Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung)
- BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- LEPro - Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Oktober 1989 (GV. NW. S. 485)

1. Änderungsbereich

1.1 Der Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 19 zu ändern ist, umfasst das Flurstück Flur 82 Nr. 581.

1.2 Lage und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 (Gebiet: Kiesenfeld-Ost). Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,7 km.

Das vom Änderungsbereich erfasste Grundstück wird zurzeit von angrenzenden Bewohnern als Gartenland (Gemüsebeete u. a.) mit Gartenlauben genutzt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan I/II

Raum- und Siedlungsstruktur:

- Ballungsrandzone
- Entwicklungsschwerpunkt (§ 21 LEPro):
Mittelzentrum für 25.000 bis 50.000 Einwohner im Mittelbereich
- Entwicklungsachse 2. Ordnung (§ 21 LEPro)

2.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster "Teilabschnitt nördliches Ruhrgebiet", der mit Erlassen vom 16.01., 19.02. und 25.03.1987 durch den Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Landesplanungsbehörde) genehmigt wurde, enthält für den Geltungsbereich die Darstellung als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner pro ha).

Zur Zeit hat die Stadt ca. 31.200 Einwohner. Der nach dem Gebietsentwicklungsplan prognostizierte Orientierungswert zur Bevölkerungsentwicklung bis 1995 von 29.500 Einwohner ist somit bereits deutlich überschritten.

3. Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplanes

- 3.1 Die betreffende Änderungsfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 als Gemeinbedarfsfläche mit der Darstellung für Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Da sich in den letzten Jahren herausgestellt hat, dass diese ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche in dieser Form nicht mehr benötigt wird, beantragt der Eigentümer dieses Grundstück der Wohnbebauung zuzuführen. Diesem Anliegen der evangelischen Kirchengemeinde Oer-Erkenschwick will die Stadt Oer-Erkenschwick entsprechen und das Verfahren zur Bebauungsplanänderung einleiten.

Das Änderungsgrundstück wird im Norden, Süden und Westen durch eine relativ dichte Wohnbebauung mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung begrenzt. Im Osten grenzt der Kindergarten mit seinen Außenspielbereichen an das Grundstück.

Im Hinblick auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturen wird das Änderungsgrundstück durch die Neufestsetzung von einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) mit überbaubaren Flächen, und einer zweigeschossigen Wohnbebauung in Doppelhausbauweise sinnvoll ergänzt.

3.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wird an die vorhandene Stichstraße westlich der Rostocker Straße angebunden und durch die Festsetzung einer neuen ergänzenden Verkehrsfläche im Änderungsplan gesichert. Die Straße wird als Mischfläche mit Betonpflaster befestigt.

3.3 Die Ver- und Entsorgung ist über öffentliche Verkehrsflächen gesichert

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation DN 400 in der Rostocker Straße abgeleitet. Ein Bodengutachten mit Versickerungsnachweis muss klären, ob das Regenwasser auf der Änderungsfläche versickert oder ebenfalls der Mischkanalisation zugeführt werden muss.

Die Ableitung der Abwässer erfolgt über die Mischkanalisation Stettiner Straße/Kiesefeldweg/Kampstraße/An der Aue/Schultenstraße zum Westerbach hin bis zur Verbandskläranlage in Datteln.

Die Wasserversorgung übernimmt die Gelsenwasser AG. Für die Versorgung mit elektrischer Energie ist die RWE net AG, mit Gas die RWE Gas und mit Telefon die Deutsche Telekom AG zuständig.

4. **Festsetzung von Grünflächen/Kompensationsmaßnahmen**

Die Evangelische Kirche beabsichtigt die Bebauung einer momentan als Kleingarten genutzte Fläche im Änderungsbereich. Hierzu hat sie eine naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung hinsichtlich seiner Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt erstellt. Untersuchungsgegenstand waren dabei in erster Linie die durch das Bauvorhaben beeinträchtigten Funktionen von Boden, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild und Biotopen.

Mit dem Kreis Recklinghausen wurde eine Kompensationsflächenberechnung abgestimmt, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch die Bepflanzung der Grundstücke, die Begrünung der Garagen und das Anpflanzen von 11 Bäumen ein Kompensationswert von 55 % erreicht wird. Da es sich bei der Maßnahme um eine innerstädtische Verdichtung handelt und somit keine Zersiedlung der freien Landschaft erfolgt, wird dieser Wert als ausreichend angesehen. Die Erläuterung mit der Kompensationsflächenberechnung ist als Anlage beigefügt.

5. **Kennzeichnungen**

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Das bergbauliche Einwirkungsgebiet gehört zum Grubenfeld der Deutschen Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

6. **Hinweise**

Sollte bei Arbeiten zur Durchführung des Bebauungsplanes der Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Münster ist zu verständigen.

7. Realisierung

Da das Planungskonzept mit der geplanten Reinen Wohnbebauung den Flächennutzungsplan der Stadt Oer-Erkenschwick nicht negativ berührt, liegt grundsätzlich eine Übereinstimmung sowohl mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als auch mit den Trägern öffentlicher Belange vor, sodass in dieser Hinsicht nachteilige Auswirkungen auf öffentliche Belange durch das Änderungsverfahren nicht zu erwarten sind.

Eine Änderung infrastruktureller Einrichtungen ist bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, sodass die Auswirkungen der Planungsmaßnahme insgesamt positiv beurteilt werden können, zumal für die Eigentümer der im Planbereich gelegenen Grundstücke eine Aufwertung ihrer Flächen bewirkt wird und die Bereitstellung weiterer stadtkernnah gelegener Baugrundstücke für Wohnzwecke dem Bedürfnis der ortsansässigen Bevölkerung entspricht.

Maßnahmen, die zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, sind die Freilegung und Herstellung der Erschließungsanlagen, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind, damit die Erschließung für die durchzuführenden Baumaßnahmen gesichert ist.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Im Allgemeinen ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände auch der im angrenzenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, zumal sich größtenteils durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für die Grundstückseigentümer eine erhebliche Wertsteigerung ihrer Flächen ergibt. Auf einen Sozialplan im Sinne des § 180 BauGB kann daher verzichtet werden.

Verfahrensrechtliche Nachweise befinden sich auf dem Bebauungsplan.

Gefertigt:

Oer-Erkenschwick, den *26.3.2000*

Oer-Erkenschwick, den *25.05.2000*

Stadtplanung

Planbearbeiter:


(Seidenkranz)

Der Bürgermeister
In Vertretung:

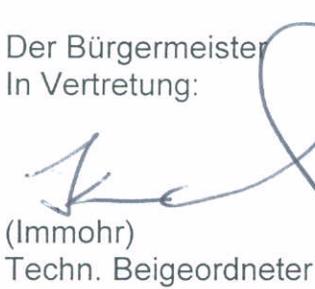


(Immohr)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung ist vom Rat am *11.12.2001* beschlossen worden.

Oer-Erkenschwick, den *19.12.2001*

Der Bürgermeister
In Vertretung:

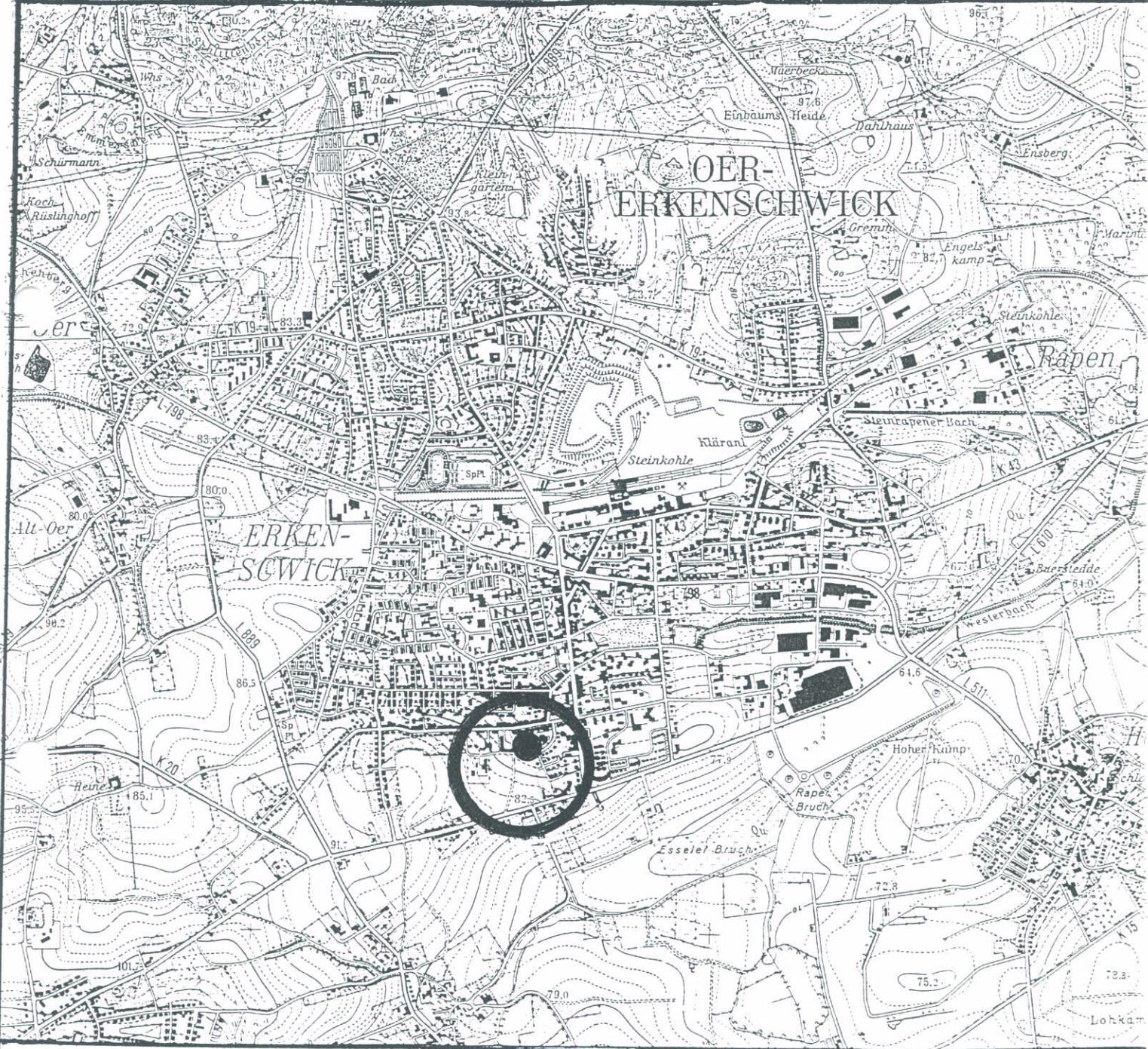

(Immohr)
Techn. Beigeordneter



STADT OER-ERKENSCHWICK

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
(Gebiet: Kiesenfeld-Ost)

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000



Entwurfsbearbeitung:
Stadt Oer-Erkenschwick / Städtebauliche Planung
Planbearbeiter: *Michael*

Oer-Erkenschwick, den **20.3.2000**

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Immohr)
Techn. Beigeordneter

STADT OER-ERKENSCHWICK

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19
(Gebiet: Kiesenfeld-Ost)

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000

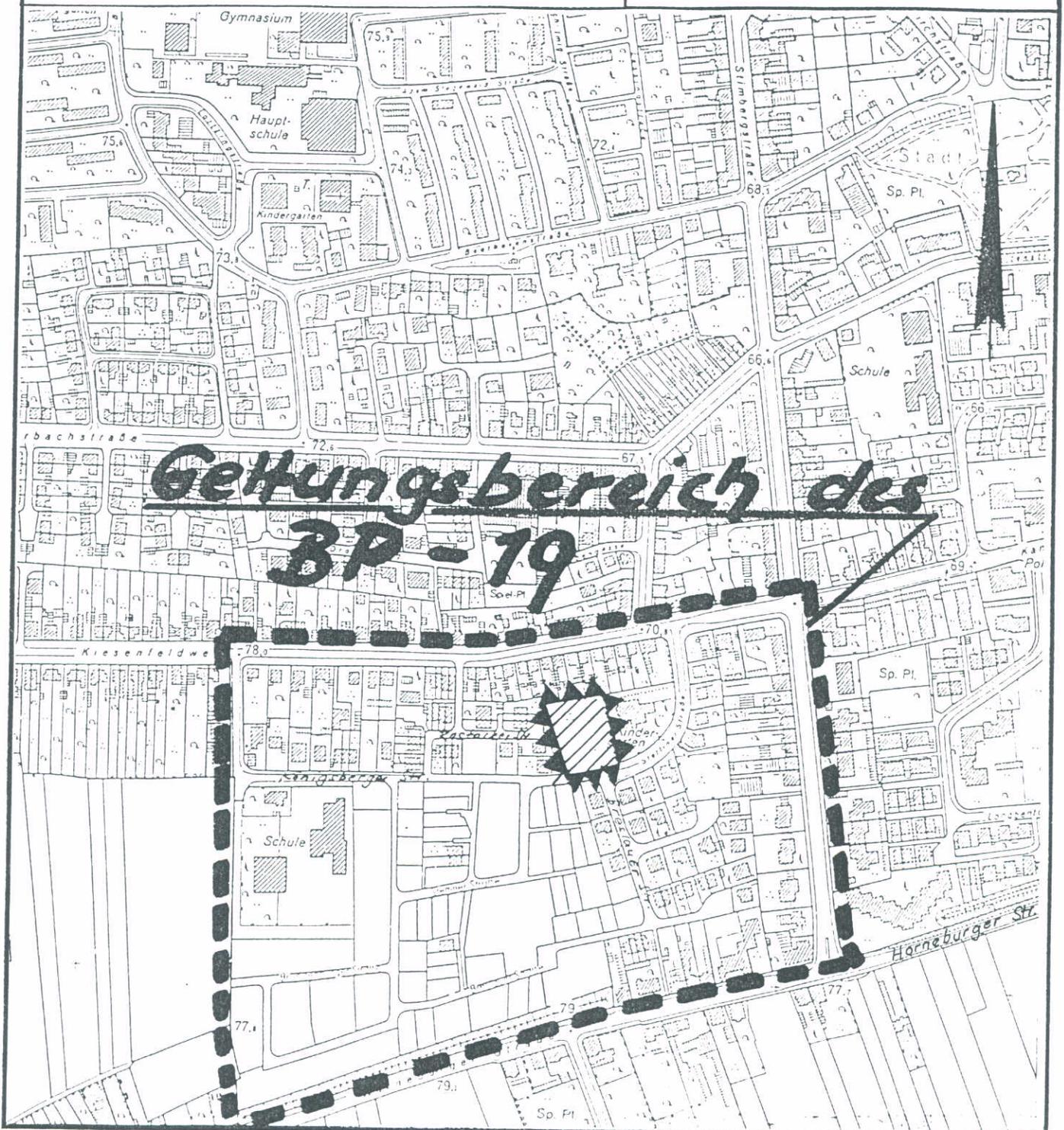


- Bereich für die
= 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 19
(Kiesenfeld-Ost)

Planbearbeitung:

Holm

Stadt Oer-Erkenschwick
Stadtentwicklung
61 / Planung



**Geltungsbereich des
BP-19**



Dr. Klapheck, Cäcilienhöhe 104, 45657 Recklinghausen

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ARCHITEKT BDA
DR.-ING. HERMANN KLAPHECK

CÄCILIEHÖHE 104, 45657 RECKLINGHAUSEN
RUF: 02361/185033
FAX: 02361/23079

Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

1. Einleitung

Für die geplante Wohnbebauung an der Stettiner Str. in Oer-Erkenschwick, wird eine Bebauungsplanänderung beantragt. Das im B-Plan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Grundstück soll in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Gemäß § 4 LGNW und § 8 BNatSchG gilt "Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können". Hierzu wird nachfolgend das Grundstück entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Kreises Recklinghausen bewertet.

2. Methodische Grundlagen

Grundlage für die Bewertung ist die Aufteilung des Planungsgebietes in Biotoptypen (Bestand und Planung). Bezugszeitpunkt für die Bewertung des Bestandes ist der Zustand der Biotoptypen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Mai 1999. Die Planung wird anhand der beigefügten Gestaltungspläne ebenfalls vom Mai 1999 bewertet.

Im Anschluß werden folgende Bewertungsschritte gemäß der Abstimmungen mit Herrn Jünemann sowie der Arbeitshilfe des Kreises Recklinghausen zur Bewertungsmethode für naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen in der überarbeiteten Fassung aus 6/1996 durchgeführt:

- Bestandsbewertung
Bewertung der Eingriffsfläche vor dem Eingriff
- Eingriffsbewertung
Bewertung der Eingriffsfläche auf Grundlage der Planung
- Ermittlung des Kompensationsbedarfes
Die Differenz zwischen Bestand und Eingriffsbewertung ergibt den Kompensationsbedarf. Ist keine Differenz vorhanden, d.h. wird die Planung genauso hoch bzw. höher als der Bestand bewertet, ist der Eingriff ausgeglichen.
- Ermittlung des Umfanges der Kompensationsmaßnahmen

3. Übersicht über den Planungsraum

Das Planungsgelände liegt in unmittelbarer Zentrumsnähe von Oer-Erkenschwick zwischen dem Kiesenfeldweg und der Stettiner Str., im Anschluß an den evangelischen Kindergarten. Erschlossen wird es über die Stettiner Str.. Das Plangebiet wird im Norden, Süden und Westen durch eine relativ dichte Wohnbebauung mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung begrenzt. Im Osten grenzt der Kindergarten mit seinen Außenspielbereichen an das Grundstück an.

3.1 Bestandsbewertung

Das Gelände wird zur Zeit als Kleingartenanlage genutzt und hat nach der Biotopwertliste unter Punkt 7.11 der o. g. Arbeitshilfe des Kreises Recklinghausen den Wertfaktor 2,0. Aufgrund der vorhandenen Gartenlauben, die eine Versiegelungsfläche darstellen und somit einer negativen Wertstufe zugeordnet werden müßten, wird der Wertfaktor der Kleingartenanlage um 0,1 auf 1,9 pauschal reduziert. Wertvollere Biotoptypen (Gehölzstrukturen) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die einzelnen Kleingärten werden hauptsächlich als Gemüsebeete genutzt. Ein hoher Grad an Naturnähe, Eigenart und Strukturvielfalt liegt nicht vor.

Die Nutzungsaufgabe wird visuell im gesamten Bereich als störend erlebt.

4. Auswirkungen des Bauvorhabens

Für das Plangebiet ist eine zweigeschossige Wohnbebauung in Doppelhausbauweise geplant. Vorgesehen sind in beiden Planungsansätzen 6 Doppelhäuser mit insgesamt 12 zugeordneten extensiv begrünten Garagen, sowie einer Erschließungsstraße in verkehrsberuhigter Ausführung als Pflasterfläche. Es wird von Nutzungsziffern von 0,4/0,8 für GRZ/GFZ ausgegangen.

4.1 Eingriffsbewertung

Zur Berechnung des Kompensationswertes wird entsprechend Punkt 7.8 der o. g. Arbeitshilfe von der jeweils maximal zulässigen Ausnutzung der Grundstücke ausgegangen. Den einzelnen Biotoptypen können gemäß der Biotopwertliste 7.11 wie folgt eingestuft werden:

Gebäude (siehe auch 7.9.2) als Wohngebäude bis zu 2 Vollgeschossen abzgl. der Garagenfläche (Extensivbegrünung)	- 0,5
Zuwegungen und Terrassen nach Erhöhung der Nutzungsziffer (GRZ) gemäß § 19 BauNVO mit Pflaster	0,3
Hecken aus heimischen Gehölzen	5,0
Zier- und Nutzgärten	2,0
Erschließungsstraße	0
Bäume gemäß 7.3.1 Baumpflanzungen mittelgroßer Bäume (11 St.)	2,5
Garagendachbegrünung extensiv	0,5

5. Berechnung des Kompensationswertes (Variante 1 + 2 identisch)

	NUTZUNGS- / BIOTOPTYP (nach Biotopwertliste)	WERTFAKTOR (incl. Auf- und Abwertung)	FLÄCHE VORHER		FLÄCHE NACHHER	
			GROSSE (m ²)	BIOTOPWERT (Sp. 3 x Sp. 4)	GROSSE (m ²)	BIOTOPWERT (Sp. 3 x Sp. 4)
1	2	3	4	5	6	7
1	KLEINGARTENANLAGE	1,9	2.775,00	5.272,50		
2	GEBÄUDE (WA II o. GARAGEN)	-0,5			762,80	-381,40
3	ZUWEGUNG PFLASTER	0,3			489,40	146,82
4	HECKEN AUS HEIMISCHEN GEH.	5			160,50	802,50
5	ZIER- UND NUTZGARTEN	2			818,30	1.636,60
6	OFFENTLICHE STRASSE	0			328,00	0
7	BAÜME (II STÜCK)	2,5			220,00	550,00
8	DACHBEGRUNUNG (GARAGE EXTENSIV)	0,5			216,00	108,00
			Gesamtbiotopwert		2.862,52	
			Biotopwertdifferenz		2.409,98	
			Kompensationswert		2.409,98	

6. Bilanz

Aus der Berechnung ergibt sich, daß in beiden Planungsvorschlägen ein Biotopwert von ca. 55 % des vorhandenen Biotopwertes erreicht wird.

Da die geplante Maßnahme im innerstädtischen Bereich liegt, wird Bezug auf Punkt 7.9.4 der Arbeitshilfe genommen.

1. Es findet keine Zersiedlung der freien Landschaft statt
2. Es entsteht ein erheblich reduzierter Erschließungsaufwand
3. Die technische und soziale Infrastruktur ist vorhanden

Da die innerstädtische Verdichtung als Minimierungsmaßnahme gesamtgesellschaftlich erwünscht ist, kann eine Kompensation der übrigen 45 % nach Absprache mit Herrn Jünemann vom Planungsamt des Kreises Recklinghausen entfallen.



STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT
 STETTINER STRASSE
 VARIANTE 2
 M 1/500