

Begründung:

- a) zum Bebauungsplan Nr. 52 (Gebiet: Lohhäuser Berg) mit gleichzeitiger
- b) Änderung der Verordnung über die Regelung und Abstufung der Bebauung sowie über die Mindestgröße von Baugrundstücken in der Stadt Oer-Erkenschwick (Baustufenordnung) vom 21.06.1961

Anlagen

- 1) Übersichtskarte i. M. 1:25000 (Meßtischblatt) mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2) Übersichtskarte i. M. 1:5000 (Deutsche Grundkarte) mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und den bisherigen Festsetzungen der Baustufenordnung vom 21.06.1961 (übergeleiteter Bebauungsplan nach § 173 BBauG), innerhalb des Geltungsbereiches und der bestehenden angrenzenden Festsetzungen der Baustufenordnung
- 3) Übersichtskarte i. M. 1:10000 mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Fassung der 2. Änderung, die vom Regierungspräsidenten Münster am 15.02.1977 - Az.: 35.2.1-5106 Oe-E-87/76 - genehmigt wurde
- 4) Verzeichnis der Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 5) Flurstücksplan i. M. 1:1000
- 6) Satzung des Wasser- und Bodenverbandes "Dattelner Mühlenbach"

a) Bebauungsplan Nr. 52 (Gebiet: Lohhäuser Berg)

1. Geltungsbereich

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt Flurstücke und Teilflurstücke der Fluren 41, 42, 43 und 44 der Stadt Oer-Erkenschwick nördlich der Weidenstraße/Klein-Erkenschwicker Straße und im Bereich der Lohhäuser Straße, wie sie in der Übersichtskarte im Maßstab 1:5000 - Deutsche Grundkarte - (Anlage 2) mit einer Begrenzungslinie umrandet sind.

1.2 Größe des Geltungsbereiches ca. 16,31 ha.

1.3 Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flächen:

Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,96 ha
Wohngebiete	ca. 11,92 ha
Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Neuapostolische Kirche)	ca. 0,11 ha
Grünflächen (Spielplatz)	ca. 1,24 ha
Grünflächen (Parkanlage)	ca. 0,08 ha

Insgesamt ca. 16,31 ha

=====

- 1.4 Die unbebauten Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt, in deren Mitte sich eine ältere Wohnhausgruppe an der Lohhäuser Straße befindet. Nördlich der Weidenstraße und Klein-Erkenschwicker Straße gibt es eine Wohnhausgruppe, die in den letzten Jahren entstanden ist. An der Klein-Erkenschwicker Straße steht ein neues Kirchengebäude.
- 1.5 Für einen geringen Teil des Geltungsbereiches nördlich der Klein-Erkenschwicker Straße bestehen Festsetzungen nach der Verordnung über die Regelung und Abstufung der Bebauung sowie über die Mindestgröße von Baugrundstücken in der Stadt Oer-Erkenschwick (Baustufenordnung) vom 21.06.1961.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- 2.1 Zur Bedarfsdeckung von Baugrundstücken für den Wohnungsbau im Gebiet der Stadt Oer-Erkenschwick ist es erforderlich, neue Wohnbaugebiete festzusetzen und zu erschließen. Es besteht die Absicht, in den neuen Wohngebieten, insbesondere den Bau von 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern zu ermöglichen. Hierfür besteht eine starke Nachfrage, die an anderen Stellen der Stadt zur Zeit nicht gedeckt werden kann.
- 2.2 Die Wohnbaugebiete sollen in einem Bereich festgesetzt werden, der im Flächennutzungsplan aufgrund der 2. Änderung, die vom Regierungspräsidenten Münster am 15.02.1977 genehmigt wurde, als Wohnbaufläche dargestellt ist. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Einwohnerzahl der Stadt beträgt zur Zeit rd. 26.600. Nach den Zielen der Landesplanung, die der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk, Essen, der Stadt Oer-Erkenschwick am 05.11.1971 unter dem Aktenzeichen: 2-2-11-25-4 bekanntgegeben hat, ist die Bauleitplanung auf eine Einwohnerzahl von 31.000 ausgerichtet.
- 2.3 Die Grundstücke des Geltungsbereiches haben eine periphere Lage am Nordrand der Stadt. Die Entfernung zur Stadtmitte (Berliner Platz) beträgt rd. 1.100 m.

Der Geltungsbereich hat eine günstige, wohnwertsteigernde Lage zum geschlossenen Waldgebiet der Haard (Entfernung rd. 200 m) und zu den Freizeit- und Erholungseinrichtungen des Naturparks "Hohe Mark" sowie der Freizeitstätte Stimbergpark - Tageserholungsanlage 25 des Nordrhein-Westfalen-Programms '75 - (Entfernung rd. 400 m).

- 2.4 Anzahl der Wohnungseinheiten (WE) im Geltungsbereich in

	<u>vorhanden</u>	<u>geplant</u>	<u>zusammen</u>
1- und 2-geschossigen Baugebieten	17	ca. 245	ca. 262

- 2.5 Für die vorhandene Neuapostolische Kirche ist nördlich der Klein-Erkenschwicker Straße eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.
- 2.6 Der bisher überwiegend unbebaute Geltungsbereich wird durch neue Straßen, die von der Weidenstraße/Lohhäuser Straße ausgehen, erschlossen. Soweit erforderlich, sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten angrenzender Baugrundstücke und zugunsten landwirtschaftlicher Flächen außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt, soweit für diese keine anderweitige Verkehrsverbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche besteht.
- 2.7 Die anfallenden Abwässer werden durch Anschluß an bestehende oder neu zu verlegende Kanalisationen zentral abgeführt und in der Kläranlage des Lippeverbandes am Dattelner Mühlenbach auf dem Gebiet der Stadt Datteln gereinigt.
- 2.8 Im Geltungsbereich sind nachstehende öffentliche Grünflächen festgesetzt:
- a) an der Ostseite eine Grünfläche (Spielplatz),
 - b) im südlichen Teil eine Grünfläche (Spielplatz),
 - c) westlich der Lohhäuser Straße, nördlich des festgesetzten Gehweges eine kleine Grünfläche (Parkanlage).

zu a) und b)

Bei diesen Spielplätzen handelt es sich um Spielbereiche mit Versorgungsfunktionen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 im Sinne des Runderlasses des Innenministers vom 31.07.1974 (Sammelministerialblatt Nordrhein-Westfalen S. 2311) und zwar um Spielbereiche B.

3. Überschlägig ermittelte Kosten, die der Gemeinde durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen und vorgesehene Finanzierung
- | | | | | |
|---|----------|--------------|--------------|----|
| 3.1 Grunderwerb und Freilegung öffentlicher Bedarfsflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen (Spielplatz, Parkanlage) | = ca. | 450.000,-- | DM | |
| Herstellung der Kanalisation | = ca. | 1.250.000,-- | DM | |
| Herstellung der Straßen | = ca. | 1.900.000,-- | DM | |
| Herstellung der Spielplätze | = ca. | 250.000,-- | DM | |
| | zusammen | = ca. | 3.850.000,-- | DM |
| | | | ===== | |

- 3.2 Die erforderlichen Finanzierungsmittel sollen, soweit erforderlich, vor Beginn der Maßnahmen zu 3.1 in den Haushaltsplan eingestellt werden.

4. Kennzeichnungen

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Das bergbauliche Einwirkungsgebiet gehört zum Grubenfeld der Ruhrkohle AG - Bergbau AG Lippe - Shamrockring 1, 4690 Herne.

5. Nachrichtliche Übernahmen

Für den Hegenbach (Gewässer III. Ordnung nach § 2(3) Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 1. Juli 1962) im südwestlichen Geltungsbereich gilt die Verbandssatzung des Wasser- und Bodenverbandes "Dattelner Mühlenbach". Die derzeit gültige Fassung der Satzung wurde am 01.10.1974 bekanntgemacht (Anlage 6).

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

- 6.1 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als öffentliche Verkehrsflächen und Grünfläche (Spielplätze, Parkanlagen) festgesetzt sind (§ 24 Bundesbaugesetz).
- 6.2 Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 Bundesbaugesetz).
- 6.3 Herstellen öffentlicher Straßen und Grünflächen (§ 125 Bundesbaugesetz).
- 6.4 Grenzregelung (§ 80 ff. Bundesbaugesetz).
- 6.5 Enteignungen, sofern Bemühungen um den freihändigen Grunderwerb oder um Rechtsregelungen scheitern (gemäß § 85 ff. Bundesbaugesetz).

7. Hinweis auf Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung des Bebauungsplanes sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

Vielmehr ist davon auszugehen, daß sich für die dort wohnenden Menschen wohnwertsteigernde Verbesserungen ergeben. Die Darlegung allgemeiner Vorstellungen im Sinne des § 13 a(1) erübrigt sich daher.

8. Hinweis auf Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen

Die Grunderwerbs- und Freilegungsmaßnahmen für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sollen kurzfristig in Angriff genommen werden, um die Erschließung zu ermöglichen.

9. Vorkehrungen zur Minderung von Umwelteinwirkungen

- 9.1 Im Geltungsbereich sind bei baulichen Anlagen Vorkehrungen zur Minderung von Umwelteinwirkungen zu treffen, die aus den Gewerbe- und Industriegebieten, insbesondere der Bergbauanlage südlich der Klein-Erkenschwicker Straße ausgehen.
- 9.2 Innerhalb eines Bereiches im südlichen Geltungsbereich sind bei baulichen Anlagen Vorkehrungen zur Minderung von Umwelteinwirkungen zu treffen, die vom Verkehr der Kreisstraße 19 (Klein-Erkenschwicker Straße) ausgehen.
- 9.3 a) Im Baugebiet WA-II nördlich der Hoflage Sebbel (Flur 44 Flurstück 575) soll die Errichtung von Nebenerwerbstellen möglich sein. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, daß Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Ziff. 6 BauNVO zulässig sind.
- b) An der Südseite dieses WA-II-Gebietes ist ^{im} Bebauungsplan gemäß § 9(1) 25 a, b Bundesbaugesetz das Anpflanzen von Nadelbäumen und die Bindung für deren Erhaltung festgesetzt. Die Nadelbäume sollen einen Pflanzstreifen mit dauerhafter Begrünung (auch im Winterhalbjahr) gewährleisten. Als geeignete Nadelbäume sind beispielsweise Schwarzkiefern und Japanische Lerchen genannt.

zu a) und b)

Diese Festsetzungen haben den Zweck, eine bessere Verträglichkeit des Baugebietes mit der Hoflage zu sichern.

- b) Änderung der Verordnung über die Regelung und Abstufung der Bebauung sowie über die Mindestgröße von Baugrundstücken in der Stadt Oer-Erkenschwick (Baustufenordnung) vom 21.06.1961 - Sonderbeilage zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Münster Nr. 25/ 24. Juni 1961 - innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52

Die bisherigen Festsetzungen nach der Baustufenordnung für das Baugebiet Nr. 54 - C II o - Gebiet (gemischtes Wohngebiet, 2-geschossige, offene Bauweise) werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 aufgehoben.

=====

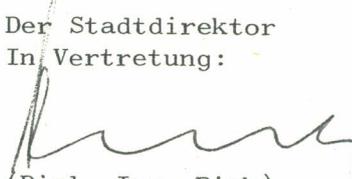
Verfahrensrechtliche Nachweise befinden sich auf dem Bebauungsplan.

Diese Begründung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Oer-Erkenschwick am 16. September 1977 beschlossen.

Oer-Erkenschwick, 19. September 1977



Der Stadtdirektor
In Vertretung:


(Dipl.-Ing. Rink)
Techn. Beigeordneter

Stadt Oer-Erkenschwick
62 (61) Beb. Plan 52

Oer-Erkenschwick, den 7. 6. 1977

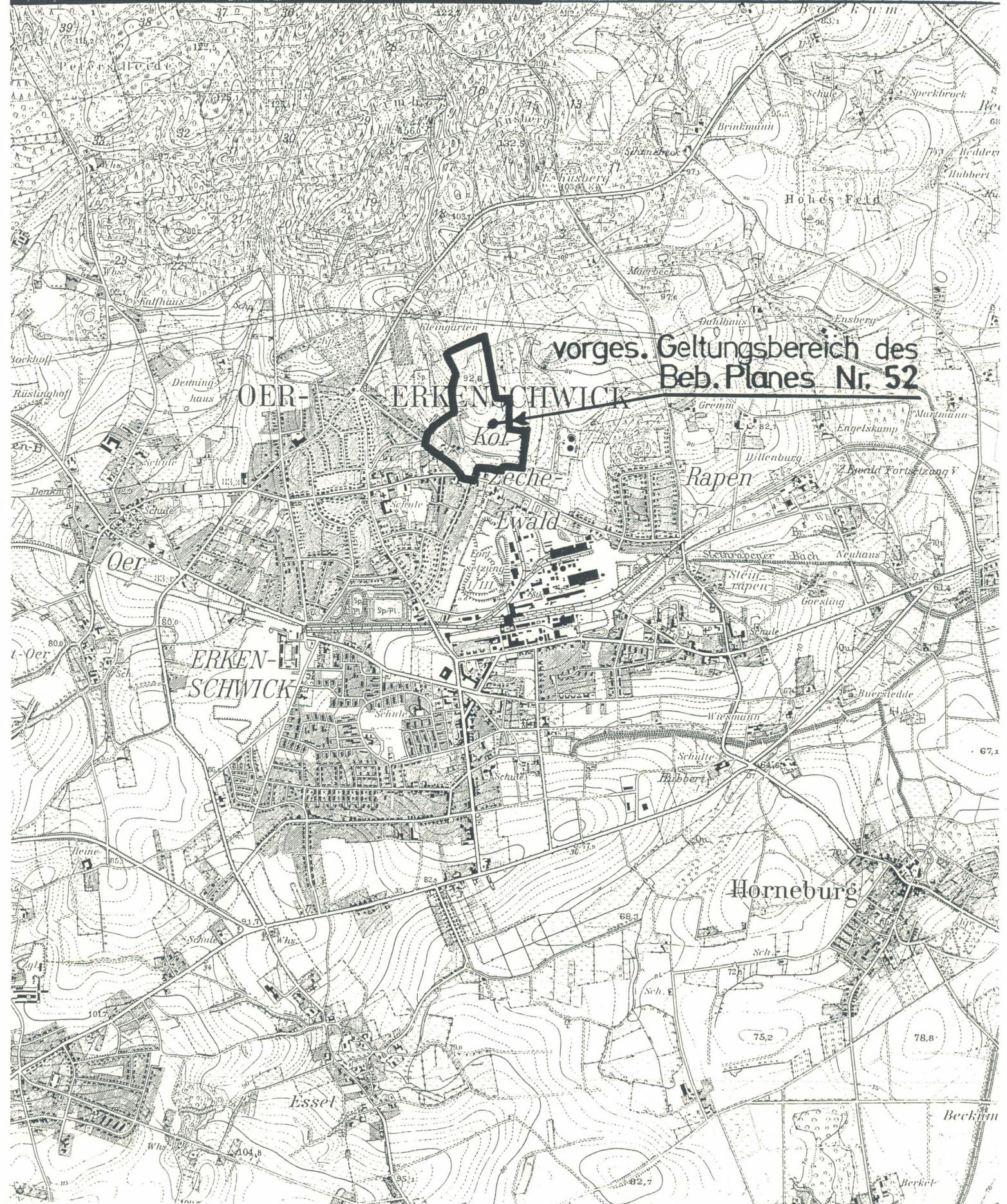
Der Stadtdirektor
I.V.

(Dipl.-Ing Rink) Techn. Beigeordneter

1. Anlage zur Begründung

Bebauungsplangebiet:
(Lohhäuser - Berg)

Lage im
M e ß t i s c h b l a t t
1 : 25.000

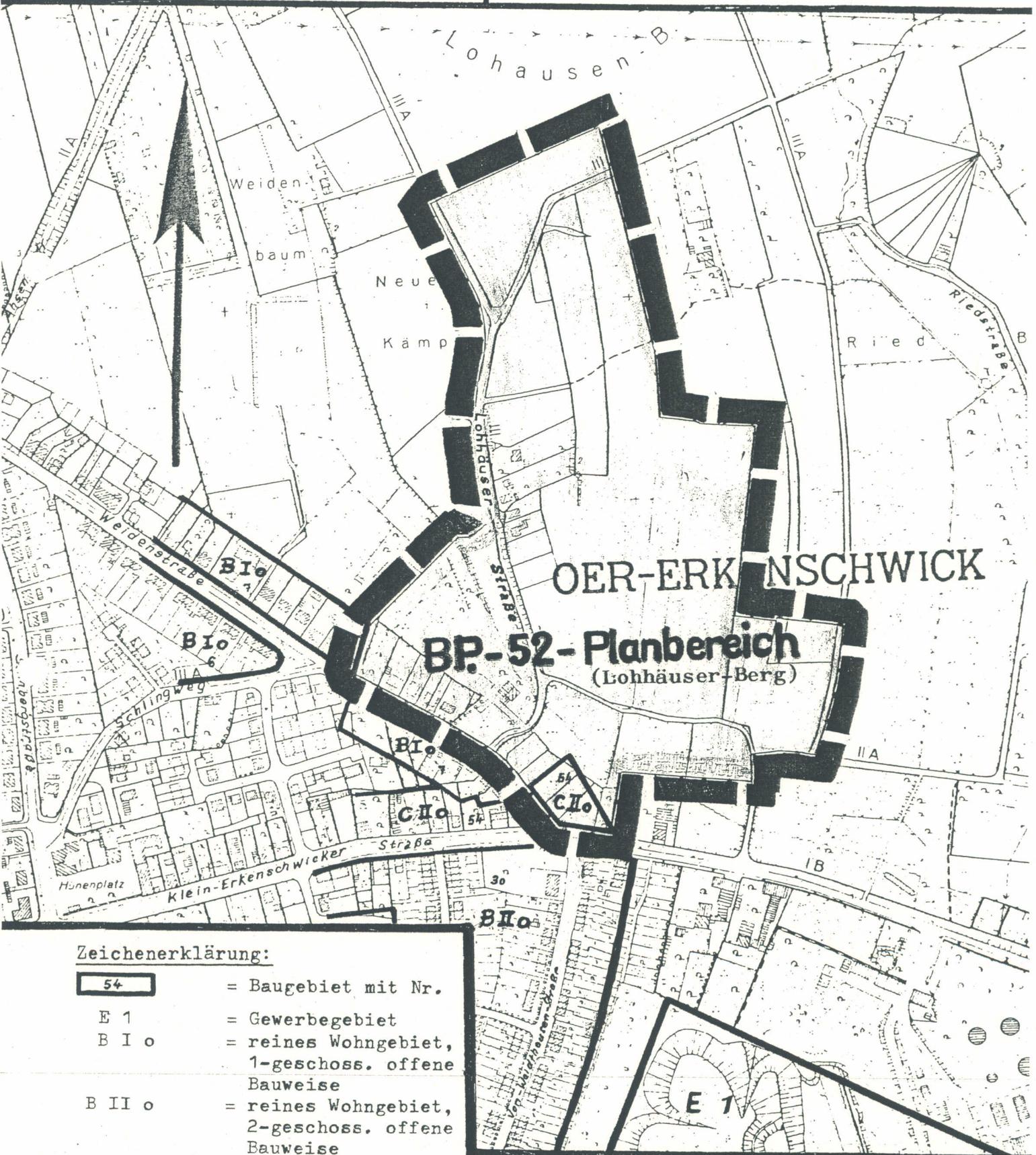


Oer-Erkenschwick, den 7. 6. 1977
Der Stadtdirektor
I. V.

[Handwritten Signature]
(Dipl.-Ing. Rink)
Techn. Beigeordneter



Übersichtskarte i. M. 1:5.000
mit Darstellung des Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes,
und den angrenzenden bestehenden Festsetzungen
nach der Verordnung über die Regelung und Ab-
stufung der Bebauung sowie über die Mindest-
größe von Baugrundstücken in der Stadt Oer-
Erkenschwick (Baustufenordnung) vom 21.6.1961



Zeichenerklärung:

- 54 = Baugebiet mit Nr.
- E 1 = Gewerbegebiet
- B I o = reines Wohngebiet,
1-geschoss. offene
Bauweise
- B II o = reines Wohngebiet,
2-geschoss. offene
Bauweise
- C II o = gemischtes Wohngebiet, 2-geschoss. offene Bauweise

3. Anlage zur Begründung
des Bebauungsplanes Nr. 52
(Gebiet: Lohhäuser Berg)

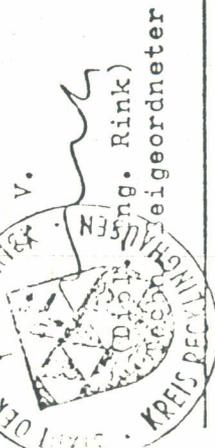
Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oer-Erkenschwick:

Entwurfsbearbeitung:
Stadt Oer-Erkenschwick
Planungs- und Vermessungsamt
Oer-Erkenschwick, 31.5.1976
Der Stadtdirektor

I. V.

(Dipl.-Ing. Rink)
Techn. Beigeordneter

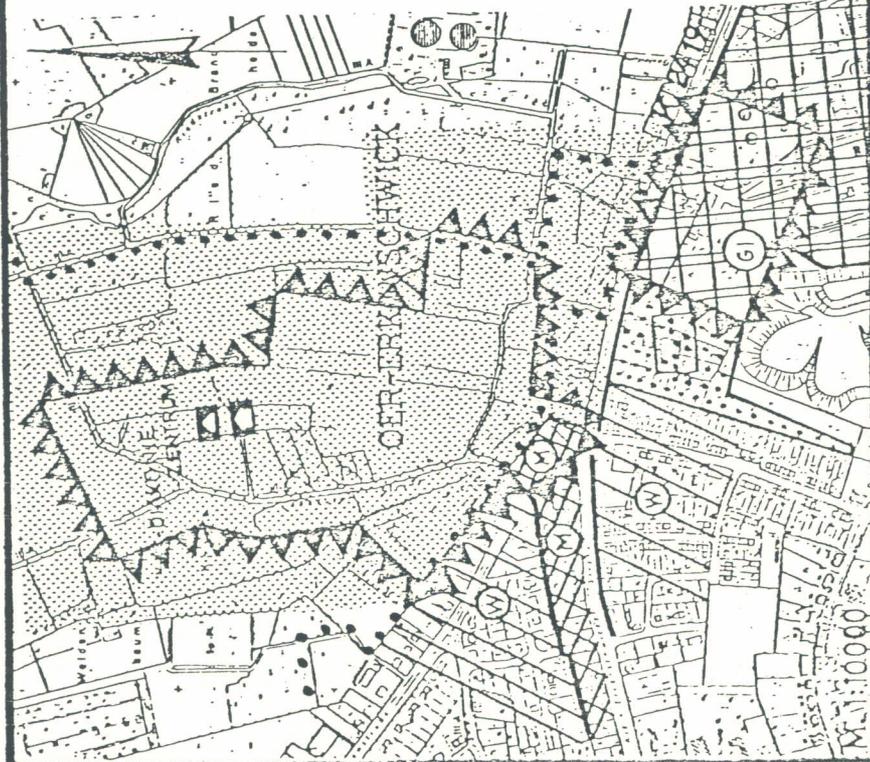
Die Stadtvertretung der Stadt
Oer-Erkenschwick hat am 9. 6.
1976 gemäß § 2 des Bundesbau-
gesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.
I S. 341) beschlossen, den
Flächennutzungsplan zu ändern.
Oer-Erkenschwick, 9. 6. 1976
Der Stadtdirektor



Weitere Verfahrensnachweise:
siehe Rückseite

SVR = Siedlungsverband.
Ruhrkohlenbezirk, Essen

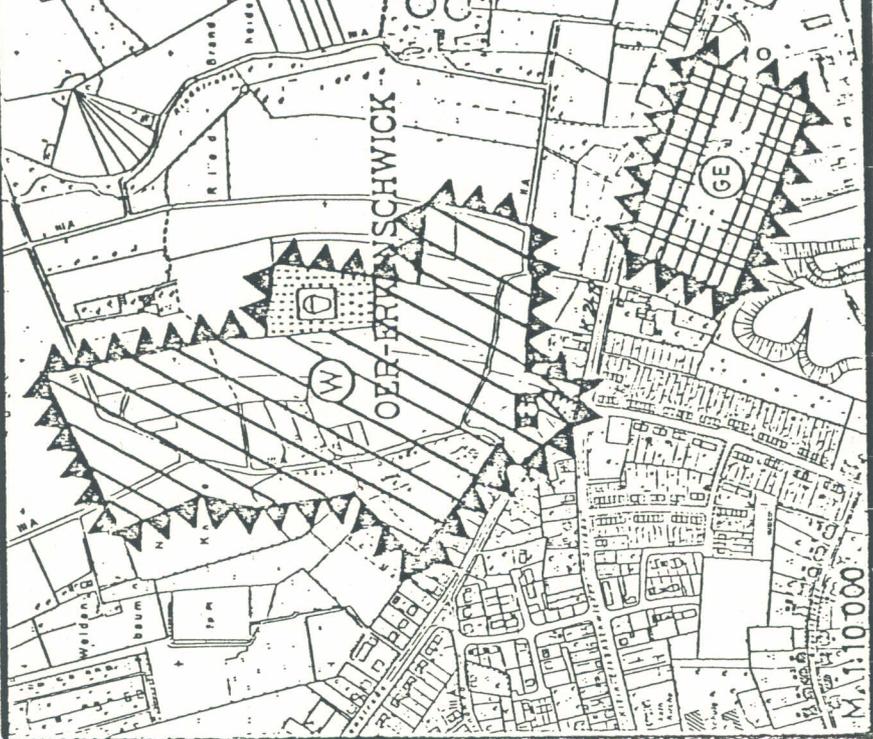
Darstellung des Flächennutzungsplanes in der
Fassung der Genehmigung v. 19.12.1973, die
am 20.9.1974 ortsüblich bekanntgemacht wurde



Zeichenerklärung:

- = Wohnbauflächen
- = Gemischte Bauflächen
- = Gewerbegebiete
- = Industriegebiete
- = Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche)

Änderung des Flächennutzungsplanes



Änderungsbereich

- = Diakonie-Zentrum (Schulen, sonstige Heime)
- = Flächen f. d. Landwirtschaft
- = Grünfläche, Parkanlage
- = Grünfläche, Spielplatz
- = Nachrichtliche Übernahme
- = Umgrenzung der Verbandsgrünfläche Nr. 40 des SVR