

Stadt Oer-Erkenschwick

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52

(Gebiet: Lohhäuser Berg)

- 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. Ökologischer Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52

Erläuterungen genannter Rechtsgrundlagen:

- BauGB - Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137)
- 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. 52 zu ändern ist, umfasst das Flurstück Flur 41 Nr. 581.

1.2 Lage und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52 (Gebiet: Lohhäuser Berg). Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km.

Das vom Änderungsbereich erfasste Grundstück ist zurzeit als Rasenfläche ausgestaltet und wird nur zum Teil als Spielplatz 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.

2.3 Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 werden aus dem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes abgeleitet bzw. übernommen. Um eine Deckungsgleichheit zu erzielen, wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

3. Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplanes

- 3.1 Die betreffende Änderungsfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 52 als öffentliche Grünfläche mit der Darstellung Spielplatz festgesetzt. Diese Spielplatzfläche grenzt an eine in den 70er Jahren errichtete Wohnsiedlung in aufgelockerter Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Da sich in den letzten Jahren herausgestellt hat, dass die Gesamtfläche für einen Spielplatz zu groß (z. T. nicht genutzt) und der Unterhaltungsaufwand sehr hoch ist, beantragte der Eigentümer, dieses Grundstück der Wohnbebauung zuzuführen. Diesem Anliegen der Wohnungsbaugesellschaft will die Stadt Oer-Erkenschwick entsprechen und das Verfahren zur Bebauungsplanänderung einleiten. Dabei ist noch anzumerken, dass sich der Spielplatz mit den entsprechenden Einrichtungen (Spielgeräten u. a.) auf dem südlichen Teil der festgesetzten Fläche befindet und in dieser Form auch erhalten wird.

Das Änderungsgrundstück wird aufgrund der angrenzenden Wohnbereiche und deren Nutzungen durch die Neufestsetzung von eines Reinen Wohngebietes (WR) mit überbaubaren Fläche mit bis zu zweigeschossiger Bauweise sinnvoll ergänzt.

3.2 Verkehrserschließung

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

- 3.3 Die Ver- und Entsorgung wird über öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung erfolgt über Betonrohre DN 300 über die August-Schmidt-Straße im Mischsystem. Die Wasserundurchlässigkeit der vorhandenen Böden, welche Voraussetzung für die Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation ist, muss durch ein Bodengutachten mit Versickerungsnachweis verifiziert werden.

Die Ableitung der Abwässer erfolgt über den Hauptsammler Klein-Erkenschwicker-Straße zur Verbandskläranlage in Datteln.

Die Wasserversorgung wird von der Gelsenwasser AG übernommen.

Für die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie ist die VEW ENERGIE AG, Bezirksdirektion Ruhr-Lippe in Bochum, zuständig.

Vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die E.ON Fernwärme GmbH jedoch auch daran interessiert, die geplante Bebauung mit Nahwärme auf Basis dezentraler Kesselanlagen bzw. zentral versorgter Inselnetze zu versorgen.

4. Festsetzung von Grünflächen/Kompensationsmaßnahmen

Die Wohnungsbaugesellschaft beabsichtigt die Bebauung einer momentan als Spielplatz mit Rasen genutzte Fläche im Änderungsbereich. Hierzu hat sie einen Ökologischen Fachbeitrag 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.

Die Bewertung wurde nach der „Recklinghäuser Methode“ durchgeführt. Die Bilanzierung ergibt, dass der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft im Änderungsbereich sowie auf der angrenzenden Spielplatzfläche ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich wird im Wesentlichen durch die Neuanlage und Aufwertung von Strauchgruppen zu geschlossenen Feldgehölzen und Hecken mit heimischen Arten erzielt. Die Anlage erfolgt vierreihig mit je einer Pflanzung pro m² Heckenfläche, alle 20 m wird ein Hochstamm einer heimischen Baumart als Überhälter und Heckenschutz gepflanzt, gleichzeitig ist ein 50 cm breiter Krautsaum beidseitig vorgesehen, sodass insgesamt eine Heckenbreite von 5 m entsteht. In jedem neuen Privatgarten wird ein heimischer Laubbaum als Hochstamm angepflanzt.

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 Flächennutzungsplanänderung der Stadt Oer-Erkenschwick entwickelt wird, 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 einschließlich der Grünflächen, 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:

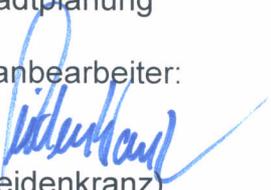
Oer-Erkenschwick, den *20. 3. 2000*

Oer-Erkenschwick, den *20. 3. 2000*

Stadtplanung

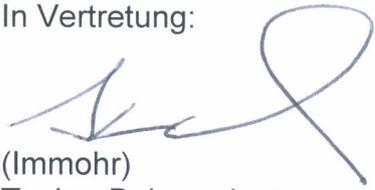
Planbearbeiter:

(Seidenkranz)



Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Immohr)
Techn. Beigeordneter

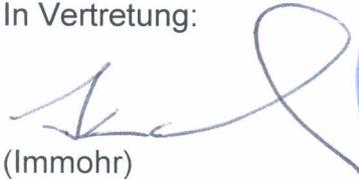


Diese Begründung ist vom Rat am *26. Juni 2001* beschlossen worden.

Oer-Erkenschwick, den *10. 10. 2001*

Der Bürgermeister
In Vertretung:

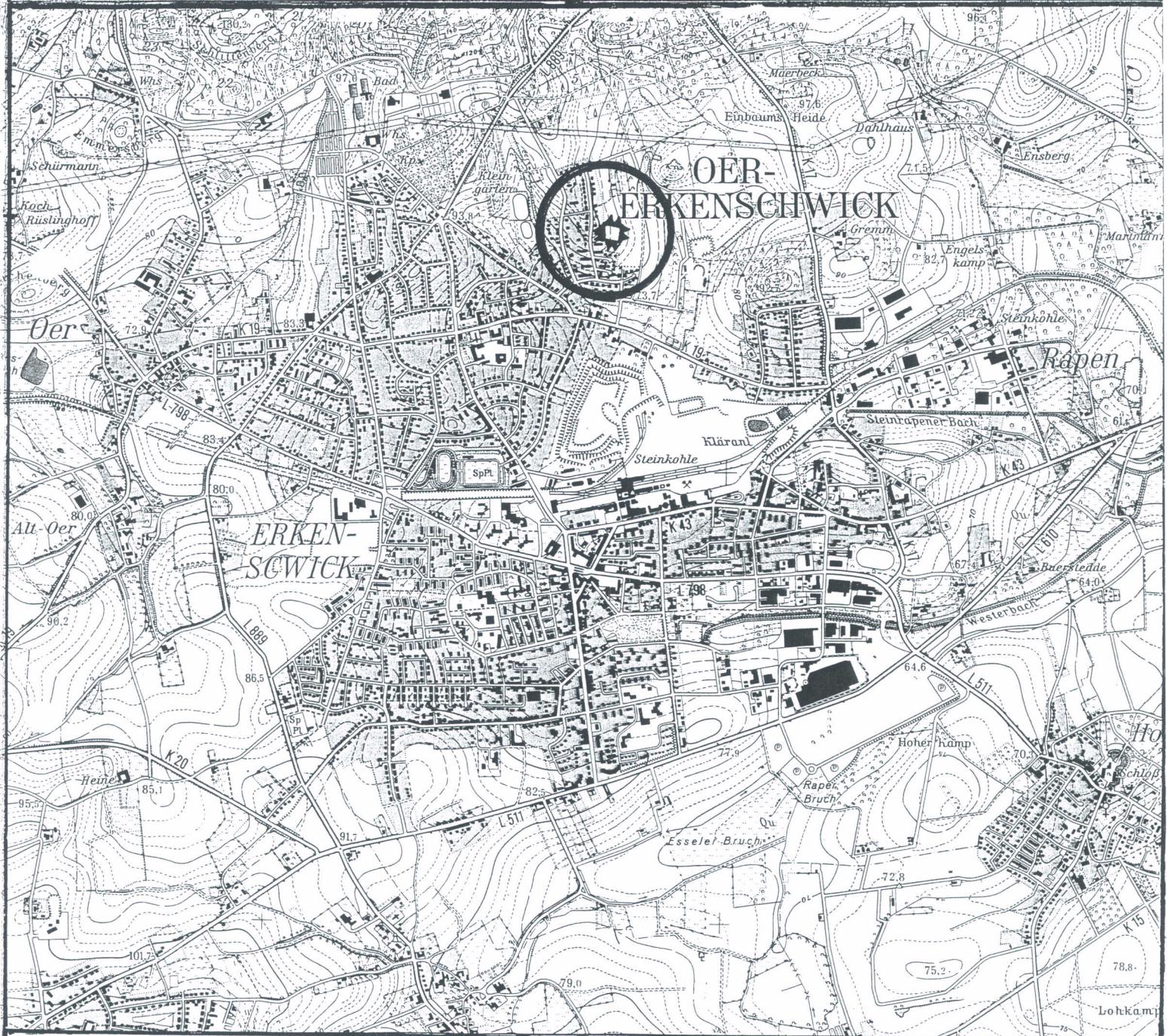
(Immohr)
Techn. Beigeordneter



STADT OER-ERKENSCHWICK

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 (Gebiet: Lohhäuser Berg)

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000



Entwurfsbearbeitung:
Stadt Oer-Erkenschwick/Städtebauliche Planung
Planbearbeiter: *W. Schmidt*

Oer-Erkenschwick, den 20. 3. 2000

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Immohr)
Techn. Beigeordneter

STADT OER-ERKENSCHWICK

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 (Gebiet: Lohhäuser Berg)

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 (Deutsche Grundkarte)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 (Gebiet: Lohhäuserberg)



Grundstücksbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.52

Entwurfsbearbeitung:
Stadt Oer-Erkenschwick/Städtebauliche Planung
Planbearbeiter: *H. W. K. 2*

Oer-Erkenschwick, den 20. 3. 2000

Der Bürgermeister
In Vertretung:

(Immohr)
Techn. Beigeordneter

