

STADT OER-ERKENSCHWICK

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 72

*(Gebiet: Haardstraße - Ost /
Nelkenweg - Süd)*

dem Bebauungsplan
Nr. 72 beigelegt

Anlage 0.2.

Anlagen:

1. Übersichtskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
im Maßstab 1 : 25.000 (Meßtischblatt)
im Maßstab 1 : 5.000 (Deutsche Grundkarte)
2. Übersichtskarte im Maßstab 1 : 10.000
(Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000) mit Darstellung des Flächennutzungsplanes 1974
3. Planentwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Gebiet: Haardstraße - Ost / Nelkenweg - Süd)
4. Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Marl - Ost, öffentlich bekanntgemacht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Kreises Recklinghausen Nr. 34 vom 10.10.1973

Erläuterungen genannter Rechtsgrundlagen

- BauGB* = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
- BauNVO* = Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)
- LEPro* = Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Oktober 1989 (GV. NW. S. 485)

1. GELTUNGSBEREICH

1.1 Räumliche Begrenzung

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden durch die südliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71 (Gebiet: Haardstraße - Ost / Nelkenweg - Nord) und die gerade Verlängerung der nördlichen Begrenzung des Nelkenweges um ca. 34 m in Richtung Osten

Im Osten durch eine Abstandslinie von ca. 6,5 m parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks Flur 26 Nr. 27 und dessen Verlängerung nach Süden bis zur Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70 (Gebiet: Klein-Erken-schwicker-Straße - Nord / Brauckweg / Im Bruch), nach Norden bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des verlängerten Nelkenweges

Im Süden durch die Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70

Im Westen durch die Straße "Brauckweg" (einschließlich)

Der Geltungsbereich ist in der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 (Anlage 1) dargestellt.

1.2 Größe des räumlichen Geltungsbereiches = ca. 5 ha

1.3 Derzeitige Nutzung und Lage

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich vom Stadtzentrum in einer Entfernung von ca. 2.000 m. Der Erholungsraum "Die Haard" befindet sich in direkter Nähe zum Planungsgebiet (ca. 500 m).

Der Geltungsbereich ist nur entlang der Erschließungsstraßen bebaut. Die restlichen Flächen werden als Haus- oder Nutzgärten genutzt bzw. liegen brach.

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 Wohnansiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte (höchstens 50 Einwohner pro ha).

Zur Zeit hat die Stadt ca. 28.500 Einwohner. Der Orientierungswert zur Bevölkerungsentwicklung für 1990 beträgt nach dem Gebietsentwicklungsplan 29.500 Einwohner.

2.3 Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 werden generell aus dem Flächennutzungsplan von 1974 abgeleitet. Soweit sich Abweichungen ergeben, werden die Darstellungen in einem gleichzeitig laufenden Änderungsverfahren (Parallelverfahren) zur Deckungsgleichheit gebracht.

3. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem Bebauungsplan soll die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen werden. Der Gebäudebestand wird planungsrechtlich gesichert und durch die Neufestsetzung von überbaubaren Flächen sinnvoll ergänzt.

3.1 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung ist durch die Festsetzung der vorhandenen und der neu zu ergänzenden Verkehrsflächen gesichert.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Bebauungsplangebietes ist über den Nelken- bzw. Brauckweg gewährleistet. Der zur Zeit noch unbebaute Innenbereich des Bebauungsplangebietes wird durch eine Verkehrsstrasse vom Nelken- zum Brauckweg erschlossen. In ihrer Funktion sind diese Verkehrswege als Anliegerstraßen zu deklarieren.

Soweit bebaute bzw. zu bebauende Grundstücke nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind hierfür mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

3.2 Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung

Die vorgesehene Bebauung im Plangebiet wird die bestehenden bzw. geplanten Wohnbereiche nördlich der Klein-Erken-schwicker-Straße in Oer ergänzen und abrunden. Die städtebauliche Entwicklung findet hier nach der Bebauung im Plangebiet Nr. 71 (Haardstraße - Ost / Nelkenweg - Nord) bzw. durch die geplante Bebauung im Gebiet Nr. 70 (Klein-Erken-schwicker-Straße - Nord / Brauckweg / Im Bruch) ihre Fortsetzung. Die Arrondierung bzw. Zusammenführung der Wohngebiete wird auch durch die festgesetzte Fußwegeverbindung mit den Bebauungsplanbereichen Nr. 70 und Nr. 71 dokumentiert.

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund der guten Lagefaktoren vorrangig der Wohnnutzung zuzuordnen. Hervorzuheben sind dabei die direkte Nähe des Erholungsraumes "Die Haard" und die geringen Entfernungen zu öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (innerhalb des Bebauungsplangebietes: Grundschule, Turnhalle; im südlich gelegenen Bebauungsplangebiet Nr. 70: Kindergarten, Jugendheim).

Durch die Festsetzungen über "Art und Maß der baulichen Nutzung" ist im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes Mietwohnungsbau möglich. Damit wird den gegenwärtigen Umständen auf dem Wohnungsmarkt - hohe Nachfrage nach Mietwohnraum - entsprochen. Innerhalb des Planbereiches wird einem weiteren Nachfragefaktor gefolgt, indem nördlich des Denningsgrabens Wohnbauflächen zur Einzelhausbebauung (Zulässigkeit von höchstens 2 WE) festgesetzt sind.

Insgesamt betrachtet, wird durch die fast ausschließliche Ausweisung von Wohnbauflächen (überwiegende Festsetzung: "Reines Wohngebiet") dem städtebaulichen Charakter des gesamten Ortsbereiches entsprochen.

3.3 Festsetzung von öffentlichen Grünflächen

Als Grünfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine Renaturierungszone nördlich des Denningsgrabens festgesetzt. Sie erstreckt sich vom Brauckweg bis zur bestehenden südöstlichen Wohnbebauung in einer Breite von 10 m entlang des Denningsgrabens. Im Grundstücksbereich der Wohnbebauung ist die Ausweisung einer Grünzone nicht erforderlich, da im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 70 südlich des Denningsgrabens Grünflächen (Nutzung: Obstwiesen) bereits festgesetzt sind. Innerhalb der Renaturierungszone wird die Fußwegeverbindung des "Markenweges" wieder aufgenommen.

Auf der am Brauckweg - südlich des Denningsgrabens - dargestellten Grünfläche soll ein Spielplatz errichtet werden, der den planungsrechtlichen Vorgaben entspricht (Hinweise für Planung von Spielflächen, Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974; hier: Spielbereich B: Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich).

3.4 Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen

Es besteht bedarfsorientiert die Notwendigkeit, die Flächen für die Gemeinbedarfseinrichtungen (Feuerwehr und Grundschule) zu erweitern. Der Feuerwehr wird die Möglichkeit gegeben, eine Mehrzweckgarage zu errichten, während die "Haardschule" aufgrund prognostizierter steigender Schülerzahlen Erweiterungsflächen benötigt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über öffentliche Verkehrsflächen und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, gesichert. Die Abwässerbeseitigung wird durch Verlegung von Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Die Abwässer werden durch Anschluß an die neu zu verlegende Kanalisation und über das Abwasserpumpwerk Oer, den genossenschaftlichen Vorfluter (Westerbach / Dattelner Mühlenbach) in die vorhandene genossenschaftliche Verbandskläranlage des Lippeverbandes "Dattelner Mühlenbach" eingeleitet und gereinigt.

Die Wasserversorgung wird von der Gelsenwasser AG übernommen.

Für die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie ist die Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen Aktiengesellschaft (VEW) zuständig.

- 3.6 Im Geltungsbereich liegt folgende Hauptversorgungsleitung:

Wasserleitung DN 1000 - Gelsenwasser

Zur Sicherung dieser Leitung ist im Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.

- 3.7 Flächen, die sich durch die Planfestsetzung ergeben

<u>Nutzungsart</u>	<u>Fläche</u>
Flächen für den Gemeinbedarf	9.234 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.218 m ²
Reines Wohngebiet (WR)	28.580 m ²
Öffentliche Grünflächen	3.157 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	7.501 m ²
Wasserflächen	169 m ²
	<u>50.859 m²</u>

- 3.8 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

vorhanden	ca. 44 WE
geplant	ca. 45 WE
insgesamt	ca. 89 WE

4. BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes ist ein hoher Grundwasserspiegel vorhanden, so daß sich hier die Notwendigkeit ergeben kann, besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, die verhindern, daß Grundwasser in die Kellerräume eindringt. Vor Baubeginn sind daher Baugrunduntersuchungen durchzuführen, um anschließend entsprechende technische Maßnahmen ergreifen zu können bzw. auf den Ausbau von Kellerräumen zu verzichten.

5. KENNZEICHNUNGEN

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Das bergbauliche Einwirkungsgebiet gehört zum Grubenfeld der Ruhrkohle Westfalen AG, Silberstraße 22, 4600 Dortmund.

6. HINWEISE

Sollte bei Arbeiten zur Durchführung der geplanten Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet der Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidenten Münster zu verständigen.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 72 besteht eine Gestaltungssatzung gemäß § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

Denningsgraben

*Fließendes Gewässer zweiter Ordnung nach
§ 2 (3) Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-
Westfalen vom 04.07.1989*

Hierfür gilt die Verbandssatzung des Wasser- und Bodenverbandes Marl - Ost.

8. HINWEISE AUF MAßNAHMEN, DIE
ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAU-
UNGSPLANES ALSBALD GETROFFEN
WERDEN SOLLEN

Die neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind zum Teil durch die Stadt Oer-Erkenschwick erworben worden. Die noch fehlenden Flächen sollen zügig dazuerworben werden.

Erforderliche Haushaltsmittel werden vor Durchführung der Maßnahmen in den Haushaltsplan eingestellt.

Verfahrensrechtliche Nachweise befinden sich auf dem
Bebauungsplan.

Gefertigt:

Oer-Erkenschwick, den 20.09.1990

Oer-Erkenschwick, den 20.09.1990

Planungs-, Vermessungs-
und Liegenschaftsamt

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Planbearbeiter:

Hayl

(Hagel)

Immohr

(Immohr)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung ist von der Stadtvertretung am 05.05.1992
beschlossen worden.

Oer-Erkenschwick, den 02.06.1992

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Immohr

(Immohr)
Techn. Beigeordneter

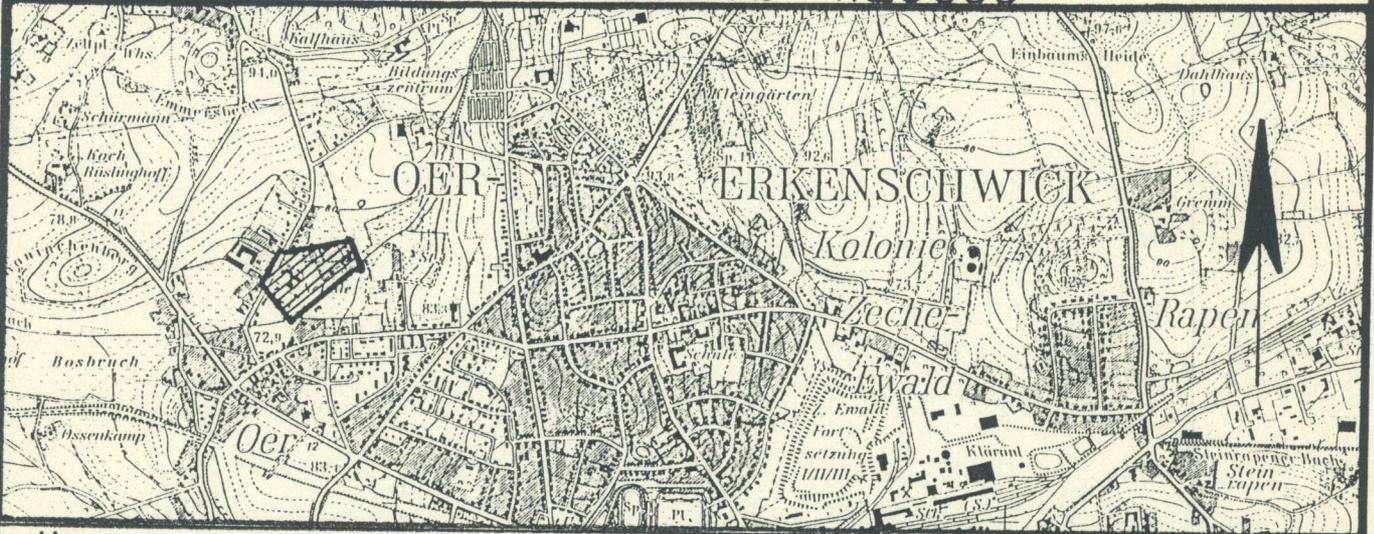


STADT OER - ERKENSCHWICK

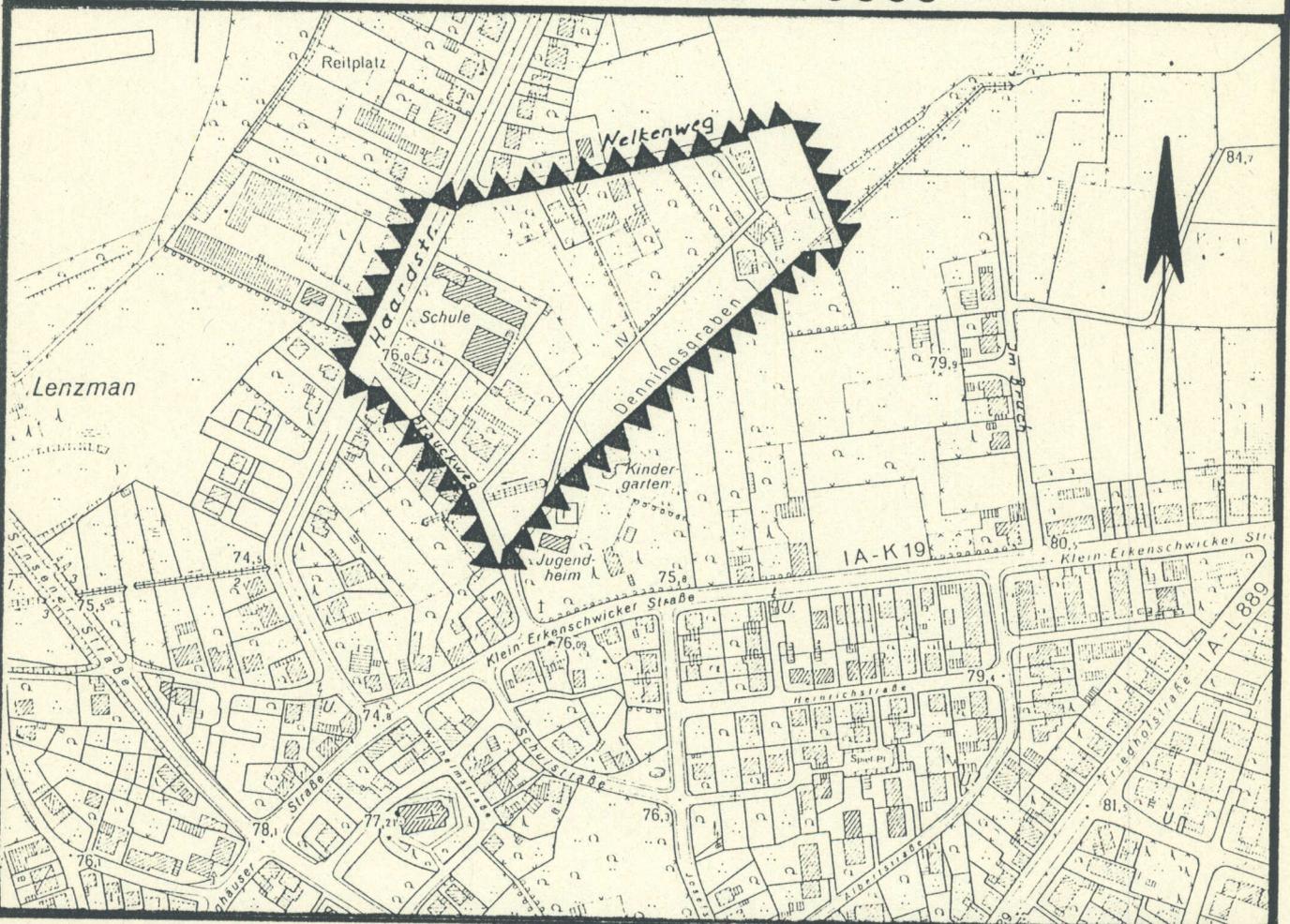
ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG Bebauungsplan Nr.: 72

GEBIET: Haardstraße - Ost / Nelkenweg - Süd

Übersichtskarte im Maßstab 1:25000



Übersichtskarte im Maßstab 1:5000



OER - ERKENSCHWICK, DEN 21.06.1990
DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG


(DIPL.-ING. REUTER)
TECHN. BEIGEFORDNETER



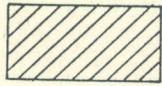
DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES NR.: 72

STADT OER - ERKENSCHWICK

ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG Bebauungsplan Nr.: 72

GEBIET: Haardstraße-Ost/Nelkenweg-Süd

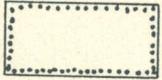
Darstellungen des Flächennutzungsplanes



Wohnbauflächen



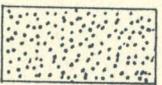
Feuerwehr



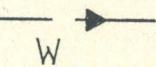
Gemeinbedarfsflächen



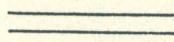
Schule



Grünflächen

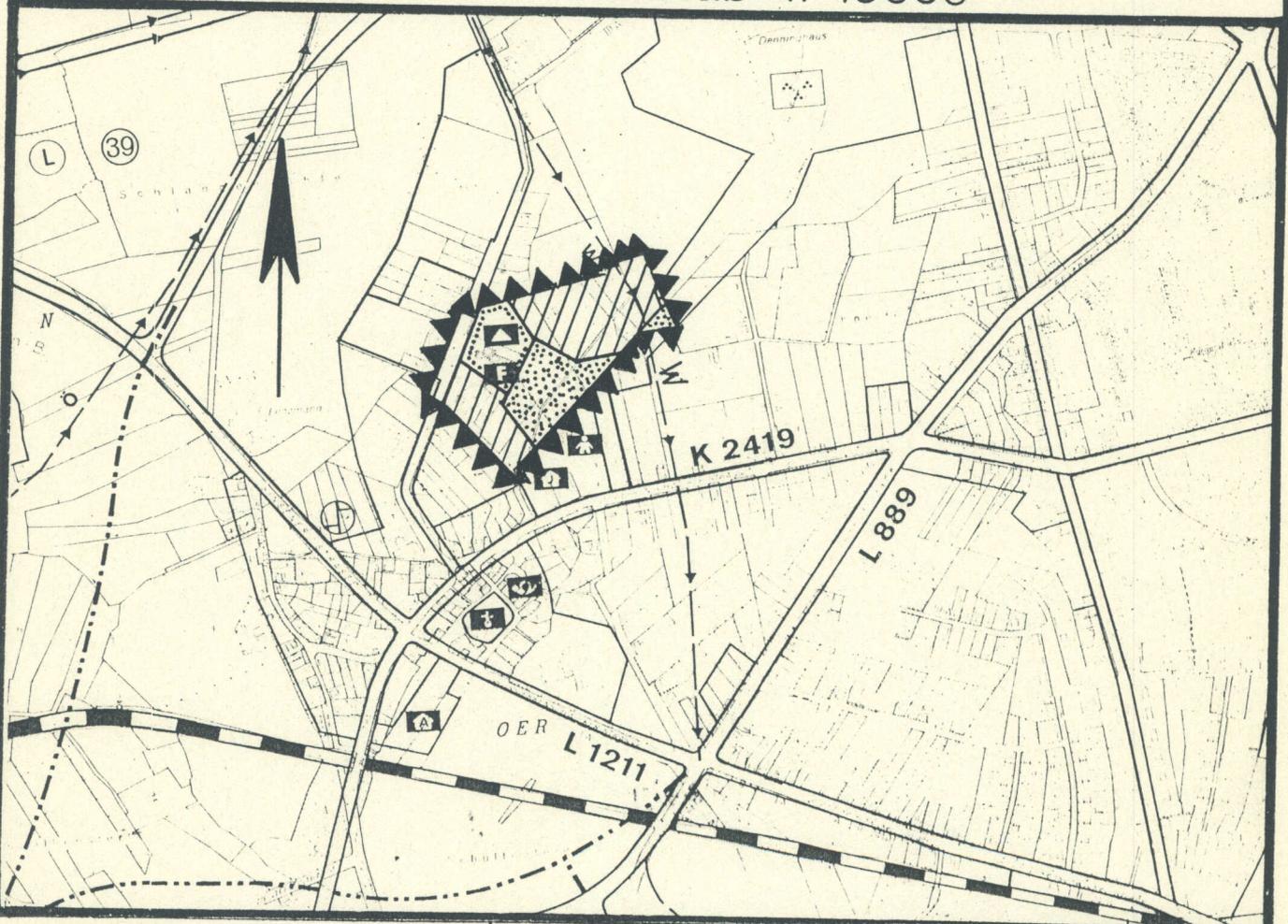


Wasserleitung



örtliche Verkehrsstrasse

Übersichtskarte im Maßstab 1: 10000



OER - ERKENSCHWICK, DEN 21.06.1990
DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG:

[Signature]
(DIPL.-ING. REUTER)
TECHN. BEIGEORDNETER

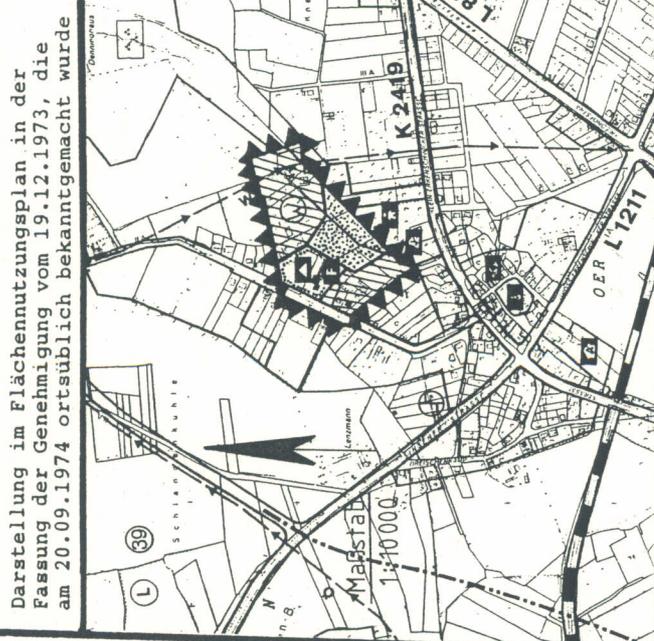


DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES NR.: 72

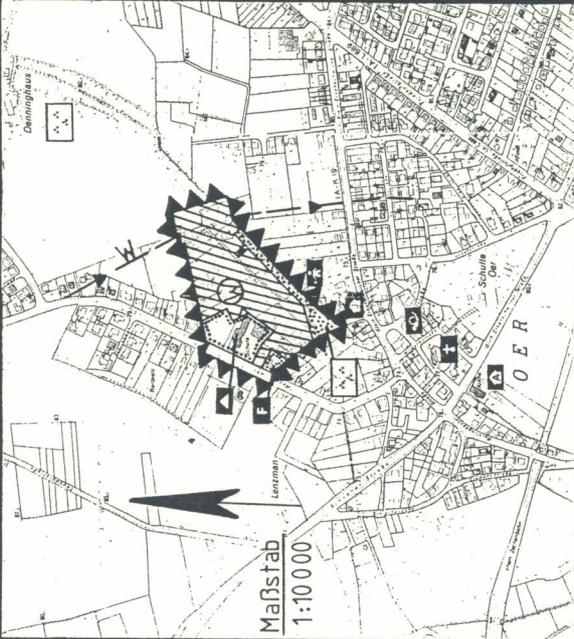
STADT OER-ERKENSCHWICK

13. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gebiet: Haardstraße - Ost/Nelkenweg - Süd)

Darstellung im Flächennutzungsplan in der Fassung der Genehmigung vom 19.12.1973, die am 20.09.1974 ortsüblich bekanntgemacht wurde



Darstellung der Änderung



VERFAHRENSACHWEISE

Die Stadtvertretung der Stadt Oer-Erkenschwick hat am 12.12.1989 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, daß der Flächennutzungsplan zu ändern ist.
Oer-Erkenschwick, den 19.12.1989
Der Stadtdirektor
(Naroska)

Antragsbearbeitung: Hagel
Stadt Oer-Erkenschwick / Planungs- und Vermessungsamt
Planbearbeiter: Hagel
Oer-Erkenschwick, den 21.05.1990
Der Stadtdirektor
(Naroska)

Dieser Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit beigefügtem Erläuterungsbericht hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 06.01.92 bis zum 07.02.92 einschließlich öffentlich ausgestellt.
Oer-Erkenschwick, den 10.05.1992
Der Stadtdirektor
i. V.
(Immoht)
Techn. Beigeordneter

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes mit beigefügtem Erläuterungsbericht wurde von der Stadtvertretung der Stadt Oer-Erkenschwick am 05.05.1992 beschlossen.
Oer-Erkenschwick, den 02.06.1992
Der Stadtdirektor
i. V.
(Immoht)
Techn. Beigeordneter

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes mit beigefügtem Erläuterungsbericht ist gemäß § 6 des Baugesetzbuches mit Verfügen vom 11.06.92 genehmigt worden.
Münster, den

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten Münster vom 11.06.92 ist gemäß § 6 (6) des Baugesetzbuches und § 18 der Hauptsatzung der Stadt Oer-Erkenschwick vom 27.11.89 am 11.06.92 ortsüblich bekanntgemacht worden (Amtliches Bekanntmachungsblatt Nr. 1).
Oer-Erkenschwick, den
Der Stadtdirektor

Dem Änderungsplan ist ein Erläuterungsbericht beigefügt.

PLANZEICHEN

-  Änderungsbereich
-  Wohnbauflächen
-  Grünflächen:  Parkanlage
-  Flächen für Gemeinbedarf:
 -  Feuerwehr  Schule
 -  Wasserleitung
 -  örtliche Verkehrsstrasse

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV. NW. S. 475 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. März 1990 (GV. NW. 1990 S. 141)
- Durchführungsverordnungen zu vorstehenden Gesetzen

ANLAGE 3 zur Begründung

unmaßstäblich