

Bebauungsplan Nr. 77

*(Gebiet: Haardstraße - Ost /
Tulpenweg - Nord)*

dem Bebauungsplan
Nr. 77 beigefügt

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 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.
 (Gebiet: Haardstraße - Ost / Tulpenweg - Nord)
4. Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und der VEW (Muster)

Erläuterung 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 nördliche Grenze des Flurstücks Flur 25 Nr. 290

Im Westen durch eine Abstandslinie 5 m parallel zur Haardstraße

Im Osten durch die südwestliche Begrenzung des Flurstücks Flur 25 Nr. 356, die östliche Grenze des Flurstücks Flur 25 Nr. 8 und dessen Verlängerung nach Süden bis zum Grenzpunkt des Flurstücks Flur 25 Nr. 398

Im Süden durch die Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71 und die südlichen Grenzen der Flurstücke Flur 25 Nr. 397 und 398

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

1.2 Größe des räumlichen Geltungsbereiches = ca. 4 ha

1.3 Derzeitige Nutzung und Lage

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich vom Stadtzentrum in einer Entfernung von ca. 2,5 km. Der Erholungsraum "Die Haard" grenzt in unmittelbarer Nähe an das Planungsgebiet.

Der Geltungsbereich ist nur entlang der Anliegerstraßen bebaut, die direkt an die Haardstraße angeschlossen sind. Die weiteren Flächen werden als Haus- oder Nutzgärten genutzt bzw. liegen brach (ehemalige Gärtnerei am Tulpenweg).

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. 77 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 Bestand an Wohnhäusern wird planungsrechtlich gesichert und durch die Neufestsetzung von überbaubaren Wohnbauflächen in Art und Maß der baulichen Nutzung sinnvoll ergänzt.

3.1 Verkehrerschließung

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

Die den Innenbereich erschließenden Anliegerstraßen "Tulpenweg" und "Rosenweg" sind direkt an die innerhalb des Bebauungsplangebietes liegende "Haardstraße" (Funktion "Sammelstraße") angebunden. Durch die geplante Verlängerung des Rosenweges wird der zur Zeit noch unbebaute Innenbereich erschlossen.

3.2 Festsetzung der vorhandenen Wohnnutzung

Der Innenbereich im Nordwesten der Stadt Oer-Erkenschwick wird mit der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet abgerundet. Die städtebauliche Entwicklung findet hier nach der Bebauung im Plangebiet Nr. 71 (Haardstraße - Ost / Nelkenweg - Nord) bzw. durch die Bebauung im Gebiet Nr. 70 (Klein-Erkenschwicker-Straße - Nord / Brauckweg / Im Bruch) und die geplante Bebauung im Gebiet Nr. 72 (Haardstraße - Ost / Nelkenweg - Süd) ihre Fortsetzung bzw. in nördlicher Richtung ihren Abschluß.

Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund der positiven Lagefaktoren ausschließlich der Wohnnutzung zuzuordnen. Hervorzuheben sind dabei der unmittelbar angrenzende Naherholungsschwerpunkt "Die Haard" und die relativ geringen Entfernungen (bis zu 500 m) zu öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Turnhalle, Kindergarten, Jugendheim).

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sollen garantieren, daß das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches erhalten bleibt. Um die vorhandene geringe Verdichtung fortzuführen, sind die eingeschossige Bauweise und die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten (2 WO) im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Insgesamt betrachtet wird durch die ausschließliche Ausweisung von Wohnbauflächen (Festsetzung: WR - Reines Wohngebiet) dem städtebaulichen Charakter des gesamten Ortsbereiches entsprochen.

3.3 Festsetzung von öffentlichen Grünflächen

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzte Grünfläche soll Möglichkeiten zur Entwicklung der Landschaft in diesem Bereich bieten. Aufgrund der Ortsrandlage des Planungsgebietes kann durch ökologische Anreicherungen (z. B. Gehölzpflanzungen) eine Übergangszone zum landwirtschaftlich geprägten Umfeld des Ortsbereiches geschaffen werden.

Außerdem ist das Bebauungsplangebiet Teil des südlichen Haardvorlandes, so daß die Grünzone auch einen visuellen Übergang zum Erholungsschwerpunkt "Die Haard" darstellt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über die öffentlichen Verkehrsflächen, 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.

3.5 Flächen, die sich durch die Planfestsetzung ergeben

<u>Nutzungsart</u>	<u>Fläche</u>
Reines Wohngebiet (WR)	29.433 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.808 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	8.890 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	31 m ²
	<u>40.162 m²</u>

3.6 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

vorhanden	ca.	31 WE
<u>geplant</u>	<u>ca.</u>	<u>36 WE</u>
insgesamt	ca.	67 WE

4. 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.

5. 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.

Vor Erteilung einer Baugenehmigung im Bereich der 110-kV-Leitung Lünen - Oer ist der Abschluß einer Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der VEW erforderlich. Ein entsprechendes Muster ist als Anlage der Begründung beigelegt.

6. HINWEISE AUF MAßNAHMEN ZUR REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

Verfahrensrechtliche Nachweise befinden sich auf dem Bebauungsplan.

Gefertigt:

Oer-Erkenschwick, den 26.08.1991

Planungs-, Vermessungs-
und Liegenschaftsamt

Planbearbeiter:

Hage
(Hage)

Oer-Erkenschwick, den 26.08.1991

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Signature)
(Immohr)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung ist von der Stadtvertretung am **01.02.1994** beschlossen worden.

Oer-Erkenschwick, den **01.02.1994**

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Signature)
(Immohr)
Techn. Beigeordneter

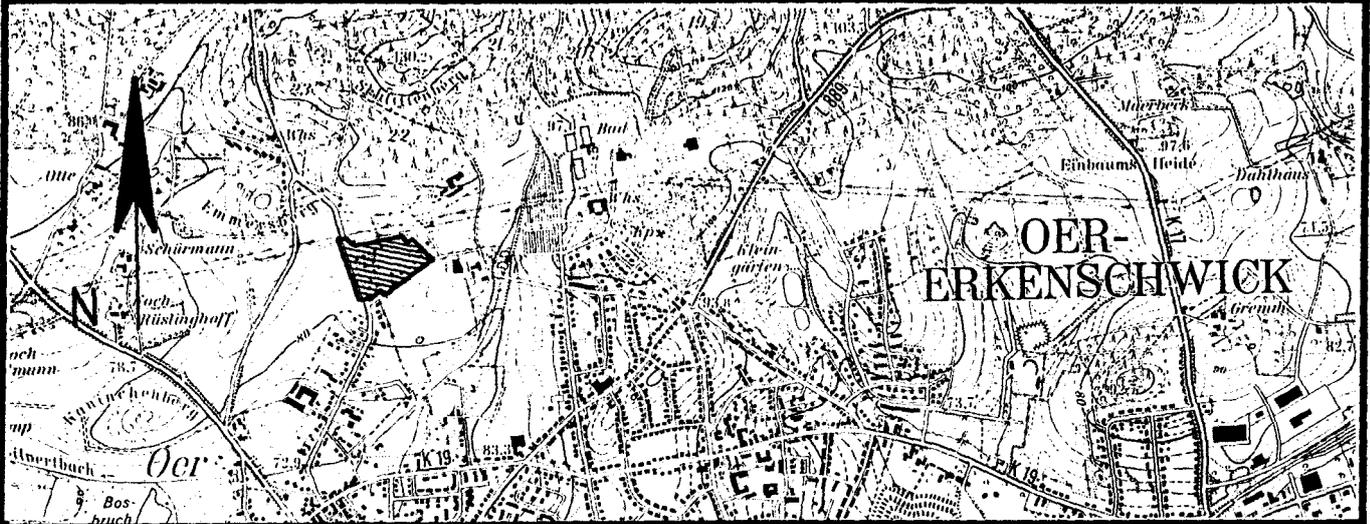


STADT OER - ERKENSCHWICK

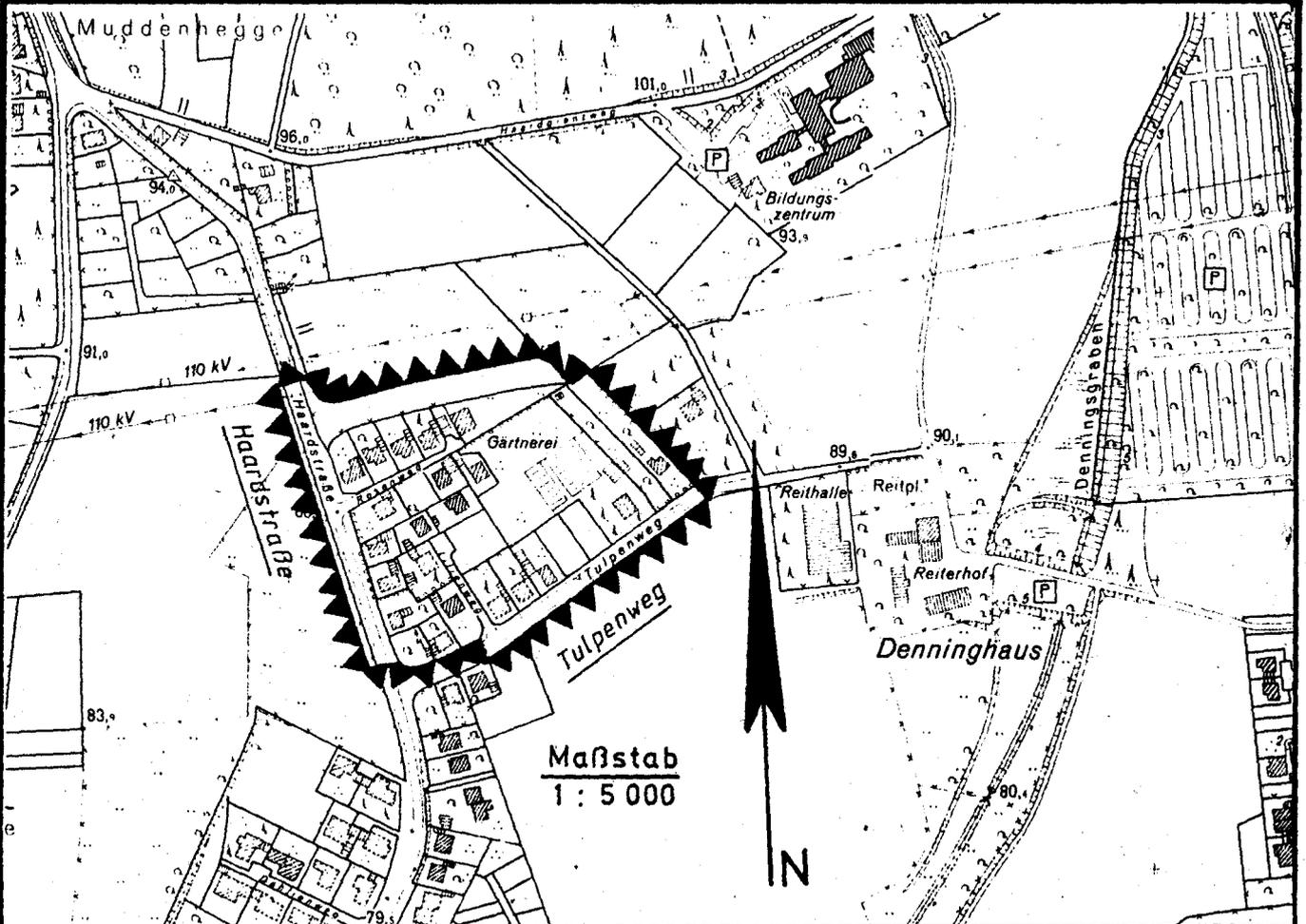
ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG Bebauungsplan Nr.: 77

(GEBIET: Haardstraße - Ost / Tulpenweg - Nord)

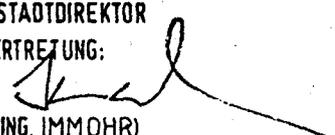
Übersichtskarte im Maßstab 1:25000



Übersichtskarte im Maßstab 1:5000



OER - ERKENSCHWICK, DEN 26.08.1991
DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG:


(DIPL.-ING. IMMOHR)
TECHN. BEIGEORDNETER



DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES NR.: 77

STADT OER - ERKENSCHWICK

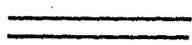
ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG Bebauungsplan Nr.: 77

GEBIET: Haardstraße - Ost / Tulpenweg - Nord

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

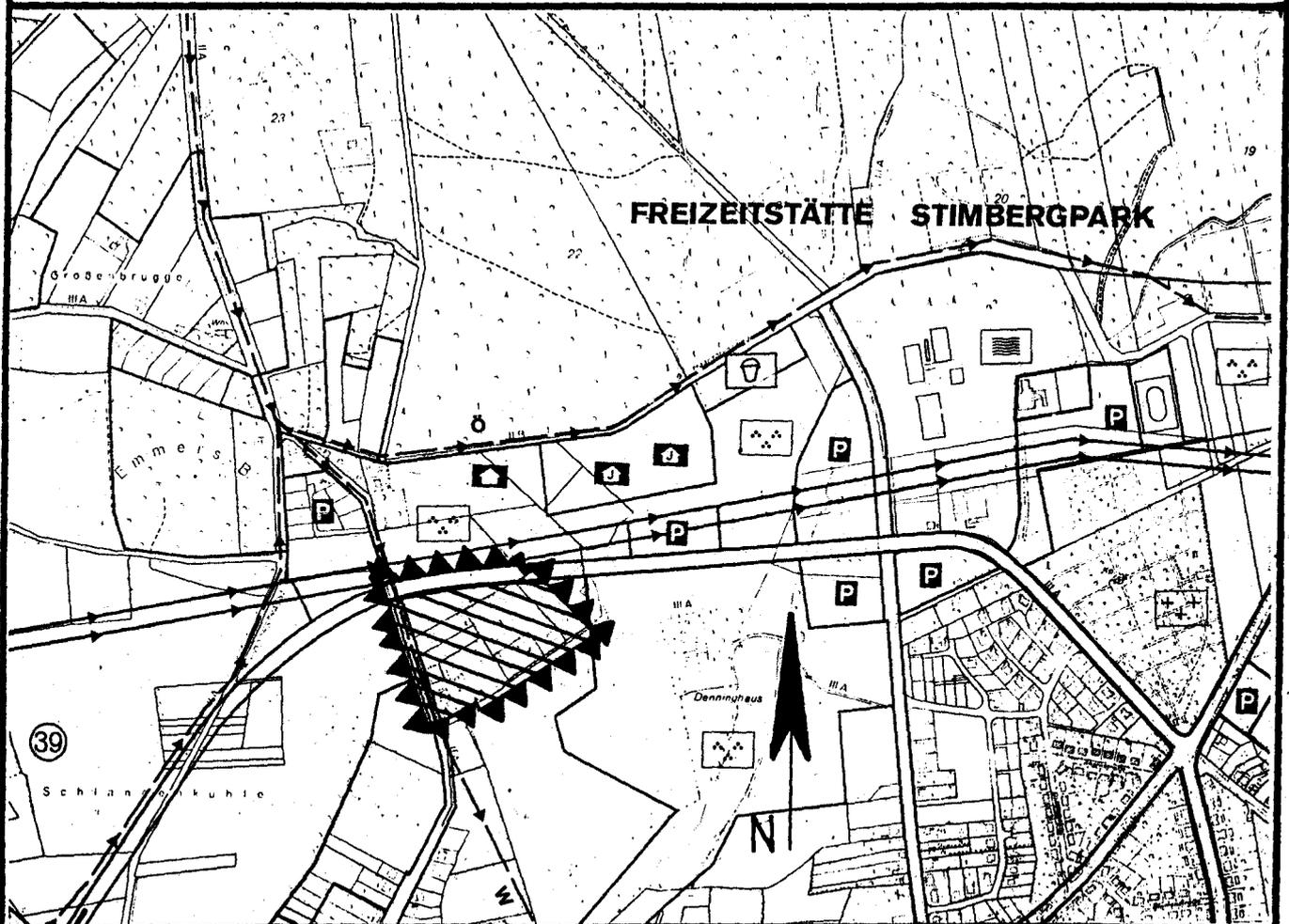


Wohnbauflächen



überörtliche Hauptverkehrsstrasse

Übersichtskarte im Maßstab 1: 10000



OER - ERKENSCHWICK, DEN 26.08.1991
DER STADTDIREKTOR
IN VERTRETUNG:

(DIPL.-ING. IMMOHR)
TECHN. BEIGEORDNETER

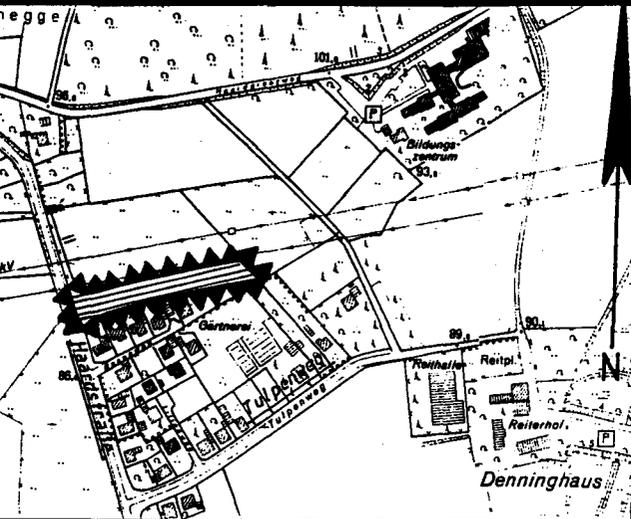


DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES NR.: 77

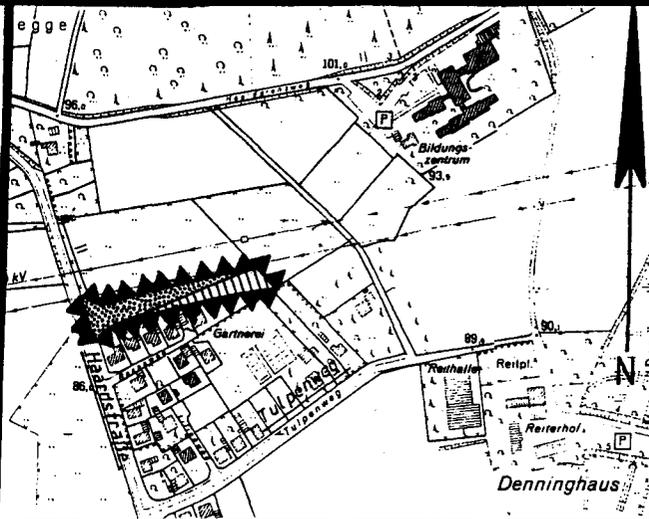
STADT OER-ERKENSCHWICK

15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Gebiet: Haardstraße - Ost / Tulpenweg - Nord)

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



Darstellung der Änderung



Kartenunterlage: Maßstab 1 : 5,000

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauN VO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBI. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2665)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 30. Juli 1981 (BGBI. 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), geändert durch Art. 9 des Rechtsbereinigungsgesetzes 1987 für das Land Nordrhein--Westfalen (RG 87 NW) vom 6. Oktober 1987 (GV. NW. S. 342)

Durchführungsverordnungen zu vorstehenden Gesetzen

Dem Änderungsplan ist ein Erläuterungsbericht beigefügt.

PLANZEICHEN:



Änderungsbereich



überörtliche Hauptverkehrsstrasse



Grünflächen



Wohnbauflächen

ANLAGE 3

VERFAHRENSNACHWEISE

Die Stadtvertretung der Stadt Oer-Erkenschwick hat am 29.03.1990 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, daß der Flächennutzungsplan zu ändern ist.

Oer-Erkenschwick, den 26.08.91

Der Stadtdirektor

In Vertretung:

(Dipl.-Ing. Immo)

Techn. Beigeordneter

Entwurfsbearbeitung: Hagel

Stadt Oer-Erkenschwick / Planungs- und Vermessungsamt

Planbearbeiter: Hagel

Oer-Erkenschwick, den 26.08.91

Der Stadtdirektor

In Vertretung:

(Dipl.-Ing. Immo)

Techn. Beigeordneter

Dieser Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit beigefügtem Erläuterungsbericht hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches von bis zum einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oer-Erkenschwick, den

Der Stadtdirektor

In Vertretung:

(Dipl.-Ing. Immo)

Techn. Beigeordneter

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes mit beigefügtem Erläuterungsbericht wurde von der Stadtvertretung der Stadt Oer-Erkenschwick am beschlossen.

Oer-Erkenschwick, den

Der Stadtdirektor

In Vertretung:

(Dipl.-Ing. Immo)

Techn. Beigeordneter

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes mit beigefügtem Erläuterungsbericht ist gemäß § 6 des Baugesetzbuches mit Verfügung von - Az.: - genehmigt worden.

Münster, den

Die Genehmigung des Regierungspräsidenten Münster von - Az.: - ist gemäß § 6 (6) des Baugesetzbuches und § 17 der Hauptsatzung der Stadt Oer-Erkenschwick von an ortsüblich bekanntgemacht worden (Amtliches Bekanntmachungsblatt Nr.).

Oer-Erkenschwick, den

Der Stadtdirektor

unmaßstäblich