

Stadt Oer-Erkenschwick

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83

(Gebiet: Buschstraße-West)

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. Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Buschstraße-West“

Erläuterungen genannter Rechtsgrundlagen:

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004, BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098)
- BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zzt. geltenden Fassung
- GEP - Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster „Teilabschnitt „Emscher-Lippe“ von 2004

- GO NW - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zzt. geltenden Fassung.
- LEPro - Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1989 (GV. NW. S. 485)
- LEP NW - Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 11.05.1995 (GV. NW. S. 512)
- Planz V 90 - Planzeichenverordnung 1990 – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
- LBauO NW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256) in der zzt. geltenden Fassung

B E G R Ü N D U N G

- I. 1. Anlass der Planaufstellung**
- 2. Änderungsbereich**
 - 2.1** Größe des Änderungsbereiches
 - 2.2** Lage und derzeitige Nutzung
- 3. Planverfahren**
- 4. Planungsvorgaben**
 - 4.1** Landesentwicklungsplan (LEP NRW)
 - 4.2** Gebietsentwicklungsplan
 - 4.3** Bauleitplanung – Flächennutzungsplan
- 5. Inhalt des Planes**
 - 5.1** Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2** Verkehrserschließung
 - 5.3** Ver- und Entsorgung
- 6. Umweltbelange**
 - 6.1** Mensch, Natur und Landschaft
- 7. Kennzeichnungen**
- 8. Hinweise**
- 9. Realisierung**
- II. Umweltbericht**

1. Anlass der Planaufstellung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83, Gebiet: Buschstraße-West, soll das Flurstücks 635 der Flur 48, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher als Obstwiese festgesetzt ist, so festgesetzt werden, dass eine Bebauung dieser Fläche möglich ist.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich gehört zur Flur 48 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch das Flurstück 636
- Im Süden durch die Flurstücke 569, 570, 572, 210 und 47 (teilweise)
- Im Westen durch das Flurstück 633
- Im Norden durch die Flurstücke 615, 616 und 617 (teilweise)

2.1 Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von 2.189 m².

2.2 Lage und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 83, Gebiet: Buschstraße-West. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1600 m, ca. 2500 m zum Stadtteil Oer und ca. 830 m zur Haard (Haardgrenzweg). Der gesamte Ortsbereich wird geprägt vom in unmittelbarer Nähe befindlichen Erholungsbereich „Naturpark Hohe Mark“.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt nördlich der Ahsener Straße, westlich der Buschstraße und östlich des Platanenrings.

3. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Buschstraße-West“ wurde vom Rat am 06. April 2006 gefasst.

In derselben Sitzung wurde dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i. V. mit § 2 (4) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB gefasst. Die Beteiligung gemäß § 3 (2) wurde gleichzeitig mit der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 02. Juni 2006 bis einschließlich 3. Juli 2006 statt.

Nach Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vorgebracht wurden, ist in der Ratsitzung am 14. September 2006 der Beschluss gefasst worden, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu ändern sowie die Begründung und den Umweltbericht entsprechend den neuen Planinhalten anzupassen.

Eine Überarbeitung des Umweltberichtes ist nicht notwendig, wie Herr Neumann (Kreis Recklinghausen: Der Landrat / Abteilung Landschaftsrecht) in Gesprächen mit den Bauherren und der Architektin Frau Wenger-Henschel bestätigte, da sich die Bedingungen verbessert haben.

Die Ausweisung des Entwurfes zur 1. Änderung ist um eine Wohneinheit verringert worden. Demzufolge hat sich auch die Fläche für Nebenanlagen um eine Garage reduziert. Außerdem ist im Änderungsentwurf des Bebauungsplanes eine 3 m breite begrünte Abstandsfläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit Bindung zur Anpflanzung einer („Sichtschutz-“) Hecke festgesetzt.

Zudem fasste der Rat der Stadt Oer-Erkenschwick am 14. September 2006 die folgenden Beschlüsse: Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Buschstraße-West“ ist gemäß § 4 a (2) BauGB erneut für die Dauer eines Monats auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zeitgleich durchzuführen. Entsprechend dem Ratsbeschluss fand die 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06. Oktober 2006 bis einschließlich 08. November 2006 statt und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde parallel durchgeführt. Die während der 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB eingegangene Stellungnahme wurde abgewägt.

Diese Begründung als Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat am 30. November 2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Buschstraße-West“ als Satzung beschlossen hat.

4. Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsplan I/II (LEP NRW)

Raum- und Siedlungsstruktur:

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

4.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt „Emscher-Lippe“, umfasst die Städte Bottrop, Gelsenkirchen sowie den Kreis Recklinghausen. Am 30. Juni 2003 stellte der Regionalrat diesen Teilabschnitt neu auf, der mit Erlassen vom 30.04.2004 und 26.10.2004 durch den Minister für Verkehr, Energie und Landesplanung (Landesplanungsbehörde) genehmigt und im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Nr. 39 vom 12.11.2004 (einschließlich der 1: Änderung) bekannt gemacht wurde. Er ist damit zu beachtendes Ziel der Raumordnung und der Landesplanung.

Der Gebietsentwicklungsplan enthält für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 die Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB). ASB beinhalten Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen.

4.3 Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 werden aus dem am 5. Juni 2001 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83 „Buschstraße-West“ und aus dem am 16. März 1995 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan abgeleitet bzw. übernommen. Die betreffende Änderungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Inhalt des Planes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Wohnbaufläche soll sich im Hinblick auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie die landschaftlichen Gegebenheiten in Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen. Der Änderungsbereich wird entsprechend der umliegenden Bebauung als „**Reines Wohngebiet**“ gemäß § 3 der BauNVO festgesetzt.

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind **3 Einzelhäuser** in **maximal zweigeschossiger Bauweise** zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 der BauNVO auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gegliedert, sodass ausreichender Freiraum erhalten bleibt. Zu den bestehenden nördlich gelegenen Wohnhäusern ist ein Mindestabstand von 11 m einzuhalten. An der nördlichen Grundstücksgrenze wird zudem eine 3 m breite begrünte Abstandsfläche festgesetzt.

Nebenanlagen und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig (siehe textliche Festsetzung). Überdies werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 (1) Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen getroffen: Die Traufhöhe in Bezug auf OK Straße darf 4,50 m nicht überschreiten. Der Dremmel ist max. 1 m. Als Dachformen werden ausschließlich Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 38° zugelassen.

5.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wird durch die Festsetzung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche „Platanenring“ gesichert.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über die öffentlichen Verkehrsflächen des Platanenrings gesichert. Das Plangebiet wird zentral durch eine vorhandene städtische Kanalisation im Trennsystem entwässert. Schmutz- und Regenwasser sind in diese Kanalisation einzuleiten. Eine Versickerung des Regenwassers ist nicht möglich.

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanäle des Platanenrings und anschließend über Mischwasserkanäle zur Kläranlage Dattelner Mühlenbach abgeleitet.

Das dem Regenwasserkanal zugeführte Wasser wird entsprechend dem Grundgedanken des § 51 a Landeswassergesetz NRW in das Gewässer 2. Ordnung Denningsgraben (Gewässer Nr. 100 des Wasser- und Bodenverbandes Marl-Ost) eingeleitet.

Das Regenwasser wird nach Rückhaltung in dem vorhandenen Rückhaltebecken in das Gewässer eingeleitet. Die öffentliche Wasserversorgung wird von der Gelsenwasser AG aufgrund des Konzessionsvertrages mit der Stadt sichergestellt.

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Regionalcenter Recklinghausen, Abt. V-RP, Bochumer Str. 2, 45661 Recklinghausen.

6. Umweltbelange

6.1 Mensch, Natur und Landschaft

Die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sind dem Kapitel II. zu entnehmen.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

II. Umweltbericht

Die Umweltprüfung dient als integratives Trägerverfahren, in dem alle die Bauleitplanung relevanten Umweltbelange gemäß § 2 (4) BauGB abgearbeitet werden. In der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Buschstraße-West“ erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, siehe dazu Teil II dieser Begründung.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2 a BauGB (2) BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Verfahrensrechtliche Nachweise befinden sich auf dem Bebauungsplan.

Gefertigt:

Oer-Erkenschwick, den 09.11.2006

Oer-Erkenschwick, den 10.11.2006

Stadtplanung
Planbearbeiter:


(Salomon)

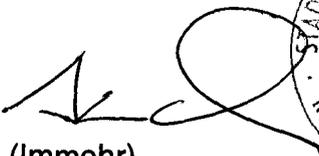
Der Bürgermeister
In Vertretung:


(Immohr)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung ist vom Rat am 30.11.2006 beschlossen worden.

Oer-Erkenschwick, den 15.12.2006

Der Bürgermeister
In Vertretung:


(Immohr)
Techn. Beigeordneter



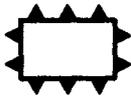
Stadt Oer-Erkenschwick



Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 83
(Gebiet : Buschstraße West)

Übersichtskarte

Maßstab 1 : 25000



Geltungsbereich zur
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr.83

Anlage 1 zur Begründung



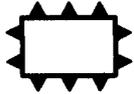
Stadt Oer-Erkenschwick



Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 83
(Gebiet: Buschstraße-West)

Übersichtskarte

Maßstab 1:5.000



Geltungsbereich der
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 83

Anlage 2 zur Begründung

