

Stadt Oer-Erkenschwick

BEGRÜNDUNG

zum Baubauungsplan Nr. 84

(Gebiet: Freiheitstraße-Nord)

ANLAGEN:

1. Übersichtskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
im Maßstab 1 : 25.000 (Messtischblatt)
im Maßstab 1 : 5.000 (Deutsche Grundkarte)
2. Ökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 84

Erläuterungen genannter Rechtsgrundlagen:

- BauGB - Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung
- 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)
- LEP NRW - Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Oktober 1989 (GV. NW. S. 485)

B E G R Ü N D U N G

1. Geltungsbereich

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Größe des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.3 Gegenwärtige Nutzung und Lage

2. Planungsvorgaben

- 2.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)
- 2.2 Gebietsentwicklungsplan
- 2.3 Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

- 3.1 Allgemeiner Planinhalt
- 3.2 Verkehrserschließung
- 3.3 Festsetzung von Wohnbauflächen/Gliederung des Plangebietes
- 3.4 Vermeidung und Minderung/Wald/Kompensationsmaßnahmen
 - 3.4.1 Ausgleichsmaßnahmen
 - 3.4.2 Externer Ausgleich – Ersatzaufforstung, Gehölzstreifen
- 3.5 Ver- und Entsorgungsanlagen
- 3.6 Flächenbilanz

4. Kennzeichnungen

5. Hinweise

6. Realisierung

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

9. Anlagen 1 - 2

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden	durch die Ewaldstraße (ausschließlich)
Im Osten	durch die westliche und südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Flur 69 Nr. 77 sowie die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Flur 69 Nr. 572, 587, 588, 620, 619 und 618 und die Bernhardstraße (einschließlich)
Im Süden	durch die Freiheitstraße (einschließlich) und deren Verlängerung vom nordwestlichen Grenzpunkt der Freiheitstraße in fast gerader Linie nach Westen laufend bis zur südlichsten Grenze des Flurstücks Flur 69 Nr. 1051
Im Westen	durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Flur 69 Nr. 1051, 989 und 1025

Der Geltungsbereich ist in den Übersichtskarten im Maßstab 1 : 5.000 / 1 : 25.000 (Anlage 1) dargestellt.

1.2 Größe des räumlichen Geltungsbereiches = ca. 3,9 ha

1.3 Gegenwärtige Nutzung und Lage

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Stadtgebiet in einer Entfernung von ca. 500 m zum Stadtzentrum. Während unmittelbar im Norden des Plangebietes die stillgelegte Schachtanlage Blumenthal/Haard liegt, werden die Randbereiche durch vorhandene Siedlungs- und ehemalige Zechenhäuser gekennzeichnet. Den Kernbereich bildet ein ca. 30 bis 35 Jahre alter aufgeforsteter (ca. 7.000 m²) großer Ahornwald, der kaum Unterwuchs aufweist.

2. Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

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 mittlerer Siedlungsdichte (zwischen 40 und 110 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 des Bebauungsplanes Nr. 84 sind aus dem Flächennutzungsplan 1995 abgeleitet.

3. **Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

3.1 Allgemeiner Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan soll die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen werden. Ziel ist, die bereits bestehende Bebauung planungsrechtlich zu sichern und durch das im unverplanten Innenbereich in guter Lage vorhandene Baulandpotential zu ergänzen.

3.2 Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung wird durch die Festsetzung der vorhandenen und der neu zu errichtenden Straßenverkehrsflächen gesichert. Die innere Erschließung erfolgt von der Ewaldstraße durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Stichstraße). Als weitere Erschließungsanlagen dienen Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Versorgung und Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücksbereiche festgesetzt sind. Am Ende der verlängerten Freiheitstraße wird durch einen Fußweg die Verbindung zur neuen Erschließungsstraße geschaffen.

3.3 Festsetzung von Wohnbauflächen/Gliederung der Plangebiete

Das geplante Wohngebiet soll sich im Hinblick auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie die landschaftlichen Gegebenheiten in Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen. Der im Planbereich bereits vorhandene Gebäudebestand wird entsprechend dem Bestand als Mischgebiet sowie als "Reines oder Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Die Allgemeinen und Reinen Wohngebiete werden mit ein- bis dreigeschossigen (überwiegend zweigeschossigen) Wohngebäuden (Einfamilienreihen Häuser und Mehrfamilienhäuser) bebaut. Dazu sind Gemeinschaftsgaragen und ein Spielplatz vorgesehen.

Zur Wahrung der Siedlungsstruktur mit einer einheitlichen äußeren Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Hauptfirstrichtung u. a. wird eine Gestaltungssatzung erarbeitet.

3.4 Vermeidung und Minderung/Wald/Kompensationsmaßnahmen

Für die beabsichtigte innerstädtische Wohnbauverdichtung zwischen der Ewaldstraße und der Freiheitstraße wurde ein ökologischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung (in Natur und Landschaft) und zur Waldumwandlung erstellt. Untersuchungsgegenstand waren dabei in erster Linie die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Boden, Wasserhaushalt, Klima, Luft, Landschafts- und Stadtbild, Biotopen und Wald.

Nach der Einschätzung der Gefährdung dieser Potentiale wurden die nachfolgenden 'Eingriffsmindernde Maßnahmen' erarbeitet, um dem Gebot der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wie es im Bundesnaturschutzgesetz und im Landschaftsgesetz verankert ist, Rechnung zu tragen (BNatschG § 8 Abs. 2; LG § 4 Abs. 4).

Minderungsmaßnahmen dienen der Reduzierung der Eingriffsintensität sowohl während der Bauzeit als auch während des langfristigen Bestandes des Vorhabens. Zu den möglichen Maßnahmen im Gebiet zählen:

- Die Inanspruchnahme und Versiegelung des Bodens und der Vegetationsflächen ist auf das für das Vorhaben sowie die Baustelleneinrichtung und den Baustellenbetrieb unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Schadstoffeinträge in den Boden und das Grundwasser sind zu vermeiden (keine Lagerung von gefährdenden Stoffen auf ungeschützten Flächen).
- Der anstehende (humose) Oberboden ist vor den Baumaßnahmen zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen.
- Die Lagerung und Entsorgung von Boden und Baumaterialien sowie von Bauschutt und Baustellenabfall hat ordnungsgemäß zu erfolgen.
- Die Befestigungen der Grundstücksflächen, der Garagenhöfe, der Privatstraßen bzw. Fuß- und Radwege sowie der Stellplätze in den Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme von Terrassenflächen mit Regenwasserablauf zu den unbefestigten Flächen, in der gesamten Fläche in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Das auf den Dachflächen aller neuen baulichen Anlagen anfallende nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in Zisternen zu speichern sowie als Brauchwasser bzw. zur Bewässerung zu nutzen. Nur das „überschüssige“ Niederschlagswasser ist der Kanalisation zuzuführen.

- Bei den Garagenhöfen sind die Garagendächer in der gesamten Fläche einer Dachbegrünung zu versehen, die eine (förderungsfähige) Mindestabflussverzögerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers erreicht.
- Der vorhandene Gehölzbestand ist, soweit dies die bauliche Nutzung der Grundstücke zulässt, zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Randbereiche des neuen Baugebietes. Beschädigungen und Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich sind zu vermeiden, bestehende Beschädigungen und Beeinträchtigungen sind zu beseitigen. Die zu erhaltenden Gehölze sind insbesondere während der Baumaßnahmen zu schützen.
- Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu lockern, wenn sie baubedingt verdichtet wurden, und dauerhaft mit Rasen zu begrünen. Der vorhandene Gehölzbestand ist in die Begründung zu integrieren.
- Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vor Befahren und Ablagerungen zu schützen.
- Auf sämtlichen Flächen, die über einen absehbaren Zeitraum nicht bebaut und befestigt oder einer anderen festgesetzten Nutzung zugeführt werden, ist der sich natürlich entwickelnde Gras- und Krautbewuchs zu erhalten oder sind naturnahe Wiesen und Krautflächen anzulegen. Wenn die bauliche Nutzung in Bauabschnitten erfolgt, sind die in sich geschlossenen Bauflächen mit Gehölzstreifen einzugrünen.
- Sämtliche Flächen der Verkehrsflächen, die keiner Versiegelung oder anderen Befestigung bedürfen, sind dauerhaft zu begrünen.
- Die Einfriedigungen der Grundstücke sind transparent (durchsichtig und für Kleintiere zulässig) und/oder mit Laubholzschnitthecken herzustellen.
- Die baubedingten Störungen sind durch eine zügige Durchführung der Bauarbeiten möglichst in einer einzigen Bauphase zu reduzieren.

3.4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebiet und entlang der neuen Erschließungsstraßen werden 27 mittelgroße Laubbäume gepflanzt. Die Bäume werden, sofern sie nicht in Gehölzstreifen gepflanzt werden, in Baumscheiben oder Pflanzstreifen gepflanzt.

Die für die Erhaltung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

An verschiedenen Grundstücksgrenzen entlang werden ca. 2.000 m² standortheimische Gehölze mit mindestens 3,00 m breitem Gehölzstreifen angepflanzt.

3.4.2 Externer Ausgleich – Ersatzaufforstung, Gehölzstreifen

Da der vollständige Ausgleich im Bebauungsplan selbst nicht zu erreichen ist, muss auf externe Flächen zurückgegriffen werden. Hierfür wird auf dem Grundstück Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 35 Flurstück 46 (teilweise) in Abstimmung mit dem Forstamt Recklinghausen eine rd. 7.000 m² große derzeit landwirtschaftlich (Acker) genutzte Fläche in Anlehnung an den angrenzenden Waldbestand mit standortgerechtem Laubholz aufgeforstet. Die Umwandlung wird zum vorhandenen Waldbestand (im Plangebiet) im Verhältnis 1 : 1 vollständig ersetzt.

Als weiterer Ausgleich werden westlich der Ersatzaufforstungsfläche angrenzend auf ca. 3.000 m² auf einer ca. 14 Meter breiten Fläche standortheimische Gehölze angepflanzt.

Auf sämtlichen unbebauten Flächen einschließlich der Verkehrsflächen (die keiner dauerhaften Versiegelung bedürfen) sowie der neuen Garagenhöfe sind Begrünung zur Verbesserung des Lokalklimas vorgesehen.

Abpflanzung des Spielplatzes

Der Spielplatz innerhalb des Wohngebietes soll an den rückwärtigen Seiten mit einer Baum- und Strauchhecke abgepflanzt werden.

Die Seite zum Fußweg soll frei bleiben, um die Einsehbarkeit zu gewährleisten.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über die öffentlichen Verkehrsflächen sowie über die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, gesichert.

Im Zentralen Abwasserplan der Stadt Oer-Erkenschwick ist die Entwässerung im Mischsystem mit Ableitung zur Freiheitstraße vorgesehen.

Das auf den Dachflächen aller baulichen Anlagen anfallende nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist je Grundstück in einer Zisterne zu speichern. Der Überlauf der Zisterne ist an einen Entwässerungskanal anzuschließen.

Die Wasserversorgung wird von der Gelsenwasser AG übernommen.

Für die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie ist die RWE Net Aktiengesellschaft, Netzregion Westfalen, Postfach 56 45/56 55, 59818 Arnsberg, zuständig.

Vorbehaltlich einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist die E.ON Fernwärme GmbH daran interessiert, die geplante Bebauung mit Nahwärme zu versorgen.

3.6 Flächenbilanz

WR - Reines Wohngebiet vorhanden	ca. 7.520 m ²
WR - Reines Wohngebiet geplant	ca. 4.005 m ²
WA - Allgemeines Wohngebiet vorhanden	ca. 1.975 m ²
WA - Allgemeines Wohngebiet geplant	ca. 7.060 m ²
MI - Mischgebiet vorhanden	ca. 8.150 m ²
Straßenverkehrsfläche vorhanden	ca. 2.920 m ²
Straßenverkehrsfläche geplant	ca. 1.940 m ²
GFL-Flächen vorhanden	ca. 1.435 m ²
GFL-Flächen geplant	ca. 1.735 m ²
Priv. Grünfl. Spielpl. geplant	ca. 375 m ²
Priv. Grünfl. Anpflanz. v. Bäumen u. Sträuchern	<u>ca. 2.000 m²</u>
insgesamt	ca. 39.115 m ²
	=====

Anzahl der Wohneinheiten (WE)

vorhanden ca. 85 WE
geplant ca. 60 WE
 insgesamt ca. 145 WE

4. 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.

5. 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.

6. Realisierung

Da das Planungskonzept aus dem Flächennutzungsplan 1995 der Stadt Oer-Erkenschwick entwickelt worden ist, 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 Planungsvorhaben nicht zu erwarten sind.

Eine Änderung infrastruktureller Einrichtungen ist bei Durchführung 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 des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, sind die Freilegung und Herstellung der Erschließungsanlagen, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind, damit die Erschließung für die durchzuführenden Baumaßnahmen gesichert ist.

7. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aufgrund der Parzellen- und Eigentumsstruktur im Plangebiet sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll. Für seine Durchführung kommen insbesondere folgende Instrumente in Betracht:

- a) Grenzregelung gemäß §§ 80 bis 84 BauGB
- b) Allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB

Die Umwandlung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 zur Zeit gelegenen Waldbestandes in baulich genutzte Flächen ist im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Das Einvernehmen mit dem betroffenen Eigentümer ist geregelt.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Im Allgemeinen ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung des Bebauungsplanes sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im 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: 15. Januar 2001

Oer-Erkenschwick, 26. Januar 2001

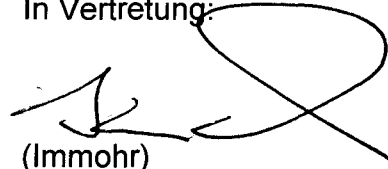
Oer-Erkenschwick, den 21. 2. 2001

Stadtplanung

Der Bürgermeister
In Vertretung:

Planbearbeiter:

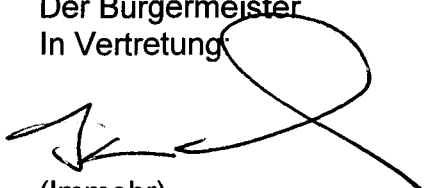

(Seidenkranz)

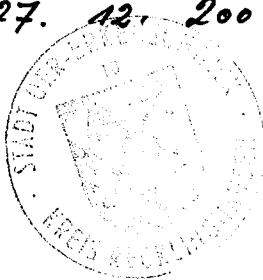

(Immohr)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung ist vom Rat am 11. 12. 2001 beschlossen worden.

Oer-Erkenschwick, den 27. 12. 2001

Der Bürgermeister
In Vertretung:


(Immohr)
Techn. Beigeordneter



BEBAUUNGSPLAN NR. 84

(Gebiet: Freiheitstraße-Nord)

**Übersichtskarte
im Maßstab 1 : 25.000**



STADT OER-ERKENSCHWICK

Anlage 1
zur Begründung

BEBAUUNGSPLAN NR. 84

(Gebiet: Freiheitstraße-Nord)

Übersichtskarte
im Maßstab 1 : 5.000

