

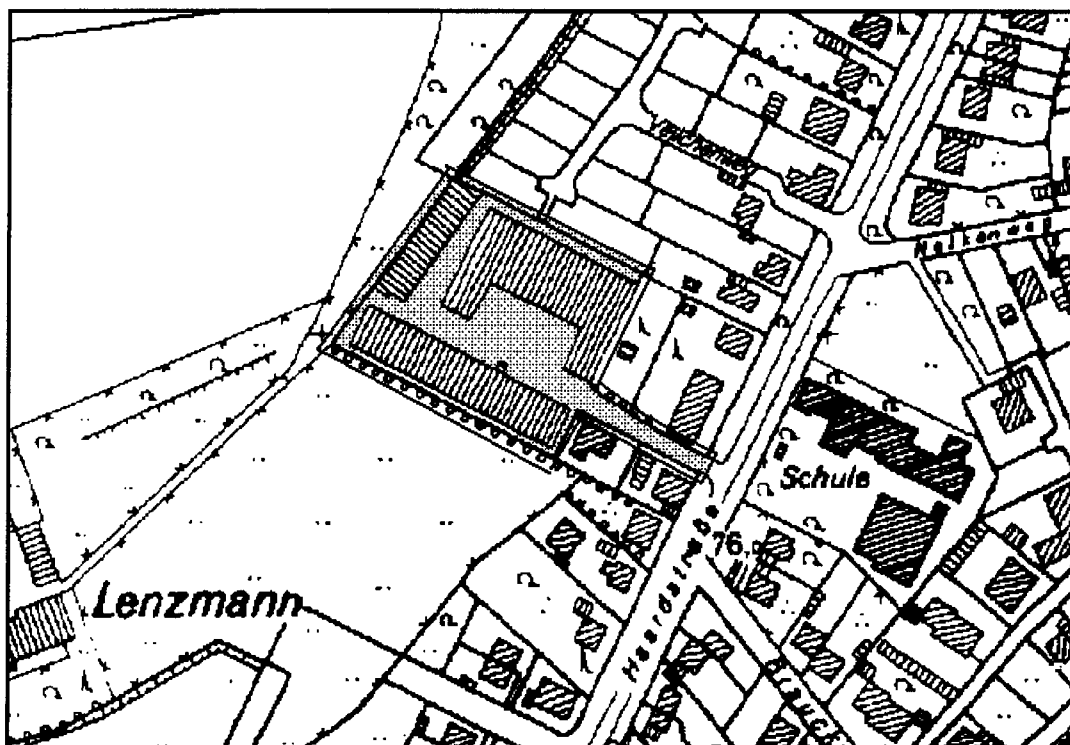
Stadt Oer- Erkerschwick

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1

Planbereich „Haardstraße- West / Veilchenweg- Süd“

BEGRÜNDUNG

des
vorhabenbezogen Bebauungsplanes Nr. 1
„Haardstraße- West / Veilchenweg- Süd“



Entwurfsverfasser:

Architekturbüro
Andreas Hedke
Clemensstraße 1A
45739 Oer- Erkerschwick
Telefon 02368 / 9190-0

Vermessungsbüro
Peter Coch
Geistfeldweg 52
45739 Oer- Erkerschwick
Telefon 02368 / 53404

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

2. Charakterisierung des Plangebietes – Bestandssituation

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe, Lage und Abgrenzung
- 2.2 Planungsrechtliche Situation
Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan,
Ziele der Stadtentwicklung, weitere Vorgaben
- 2.3 Nutzung und Bebauung
- 2.4 Naturhaushalt und Landschaftsbild
- 2.5 Altlasten
- 2.6 Lärmimmission
- 2.7 Entwässerung
- 2.8 Versorgung
- 2.9 Verkehr
- 2.10 Angrenzende städtebauliche Planungen mit Kartenausschnitt
- 2.11 Plangrundlage

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

4. Ziele und Zweck der Planung

5. Inhalt der Planung

- 5.1 Städtebau und Nutzungsstruktur, Verkehr, Immissionsschutz
- 5.2 Soziale Infrastruktur

6. Planungsrechtliche Umsetzung der Planung

- 6.1 Zeichnerische und textliche Festsetzung des Bebauungsplanes
- 6.2 Gestaltungsfestsetzungen
- 6.3 Kennzeichnungen
- 6.4 Hinweise
- 6.5 Durchführungsvertrag

7. Auswirkungen der Planung

- 7.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild
- 7.2 Entwässerung
- 7.3 Versorgung
- 7.4 Entsorgung Müll
- 7.5 Verkehr
- 7.6 Lärmimmissionen
- 7.7 Feststellung der UVP-Pflicht gem. § 3a UVPG
- 7.8 Planungsstatistik

8. Kosten

9. Anhang

1. Einleitung

Das ehemalige Betriebsgelände der Mühle Stenzel, westlich der Haardstraße, südlich des Veilchenweges und nördlich des Geranienweges gelegen, wird durch die Verlagerung der Betriebsstätten nicht mehr benötigt und findet somit keine weitere betriebliche Verwendung.

Der jetzige amorphe Zustand steht einer Verbesserung des Wohnumfeldes in diesem Bereich entgegen.

Entsprechend der umliegenden Bebauung bietet es sich an, das Gelände nicht weiterhin als Gewerbestandort zu belassen, sondern als Wohnbauland zu nutzen.

2. Charakterisierung des Plangebietes – Bestandssituation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe, Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oer, westlich der Haardstraße, Gemarkung: Oer- Erkenschwick, Flur: 25, Flurstücke: 177 und 622.

Das Grundstück befindet sich ca. 3 km nordwestlich der Innenstadt von Oer- Erkenschwick. Die Erschließung findet über die Haardstraße statt.

Die Größe des Grundstückes beträgt ca. 0,8 ha.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: durch das Flurstück 383
- im Westen: durch das Flurstück 650
- im Norden: durch den Bebauungsplan 88 bzw. die Flurstücke 653, 679, 652
- im Osten: durch die Flurstücke 369, 613, 618, 619, 651

2.2 Planungsrechtliche Situation - Flächennutzungsplan

Der Rat der Stadt Oer-Erkenschwick hat am 17.07.2002 dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Oer-Erkenschwick nach § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches zugestimmt und beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 mit der Bezeichnung „Haardstraße- West / Veilchenweg- Süd“ aufzustellen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oer-Erkenschwick enthält für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Haardstraße- West / Veilchenweg- Süd“ die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“. Mit Schreiben vom 31.07.2002 ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Grundstücksbereich „Westlich der Haardstraße“ der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vorgelegt worden.

Die Bezirksregierung Münster hat am 29. Oktober 2002 (Az.: 35.2.1-5106-18/02) die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Grundstücksbereich „Westlich der Haardstraße“ erteilt (Amtl. Bekanntmachungsblatt Nr. 22 der Stadt Oer- Erkenschwick vom 10.12.2002). Somit wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Nutzung und Bebauung

Auf dem Gelände befinden sich Betriebsgebäude in Form von Lagerhallen, die zur Zeit keine Nutzung erfahren.

Wegen der Betriebsverlagerung sind die Gebäude nicht mehr instand gehalten worden. Die Abbruchgenehmigung für die Gebäude wird beantragt.

2.4 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Hauptteil des Grundstückes ist infolge der gewerblichen Nutzung mit Hallen bebaut, sämtliche Bewegungsflächen zwischen den Hallen sind versiegelt. Lediglich in den Randbereichen ist etwas Grün vorhanden.

2.5 Altlasten

Das Grundstück ist im Altlastenkataster des Kreises Recklinghausen als unbelastet verzeichnet.

2.6 Lärmimmission

Von dem Grundstück gingen zu Betriebszeiten tlw. erhebliche Lärmimmissionen in Folge regelmäßiger LKW- An- und Abfahren aus. Derzeit – in Folge der Betriebsauslagerung – gibt es keine Lärmimmissionen.

2.7 Entwässerung

Die Betriebsgebäude sind an das öffentliche Kanalnetz (Mischwasser) angeschlossen.

2.8 Versorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Gelsenwasser AG. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die RWE Net AG.

2.9 Verkehr

Der ehemals gewerblich genutzte Bereich des Plangebietes wurde durch den vorhandenen Weg auf den Flurstücken 177 und 622 verkehrstechnisch für PKW und LKW erschlossen.

2.10 Angrenzende städtebauliche Planungen

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die angrenzenden städtebaulichen Planungen und deren Planungsstand:

NR.	Planbereich	Aufstellungs- beschluß	Rechtskraft
72	„Haardstraße- Ost / Nelkenweg- Süd“	12.12.1989	05.05.1992 Satzung; 26.06.1992 Anzeigeverfahren Regierungspräsident
88	„Haardstraße- West / Dahlienweg“	03.12.1998	07.02.2001

2.11 Plangrundlage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte der Stadt Oer-Erkenschwick, Gemarkung: Oer-Erkenschwick, Flur: 25, Rahmenkarte : 8524.9 aufgebaut sowie durch eigene örtliche Aufnahme bzgl. des Gebäudebestandes ergänzt (Feldvergleich vom 23.08.2002 Peter Coch).

Ersteller Architekturbüro
Andreas Hedke
Clemensstraße 1A
45739 Oer- Erkenschwick
Tel.: 02368 / 9190-0

Vermessungsbüro
Peter Coch
Geistfeldweg 52
45739 Oer- Erkenschwick
Tel.: 02368 / 53404

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gemäß BauGB § 1 Abs. 3 hat die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Gemäß BauGB § 12 Abs. 1 kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.

4. Ziele und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger stellt den Antrag, den nicht mehr benötigten Gewerbestandort in Anpassung an die benachbarte Bebauung einer Wohnnutzung zuzuführen und zu vermarkten.
Es sollen Wohnhäuser in offener Bauweise entstehen, die den Wohnbedarf in diesem Stadtteil ergänzen.

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle entspricht den Zielvorgaben der Stadt Oer-Erkenschwick, sich am konkreten Bedarf zu orientieren.

Die städtebauliche Entwicklung wird an dieser Stelle fortgeführt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Städtebau, Verkehr, Immissionsschutz

In Anlehnung an die angrenzende Bebauung werden die Häuser in eingeschossiger Bauweise (I) errichtet.

Von dem als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesenen Vorhaben gehen keine außer den üblichen Immissionen aus der Wohnbebauung aus.

5.2 Soziale Infrastruktur

Im nahen Umkreis von ca. einem Kilometer befinden sich zwei Kindergärten, eine Grundschule sowie ein Altenheim. Im Umkreis bis ca. drei Kilometer befinden sich zudem Sportanlagen, eine Gesamtschule, ein Gymnasium sowie das Rathaus der Stadt Oer-Erkenschwick. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Grundversorgung sind ebenfalls vorhanden.

6. Planungsrechtliche Umsetzung der Planung

6.1 Zeichnerische und textliche Festsetzung des Bebauungsplanes

Das Baugebiet wird gem. §3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen.

Die Nutzungsänderung gegenüber dem jetzigen Zustand stellt auch für die vorhandene Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft eine Verbesserung des Wohnumfeldes dar. Durch die Umwandlung des Betriebsgeländes in private Gärten wird der Gesamteindruck des Geländes in städtebaulicher Hinsicht verbessert.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Geschößflächenzahl mit 0,5 festgelegt.

Die Häuser sind eingeschossig mit 25° bis 45° Dachneigung geplant. Hierdurch wird weitestgehend die Dachform der umliegenden Bebauung aufgenommen und insofern das Siedlungsgebiet harmonisch ergänzt.

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nur an den gekennzeichneten Stellen zulässig.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,5 m – gemessen jeweils an der straßenzugewandten Mitte der Baukörper – über der zugeordneten Erschließungsanlage liegen.

6.2 Gestaltungsfestsetzungen

Farbe und Material der Gebäude

Farbe und Material der Außenwand- und Dachflächen darf sich bei Doppelhäusern nicht unterscheiden.

Anordnung von Garagen, Carports, Kfz.- Stellplätze

Die straßenseitigen Fronten von aneinander gebauten Garagen, Carports, Kfz.- Stellplätzen müssen - auch wenn sie auf benachbarten Grundstücken stehen - in einer gemeinsamen Bauflucht errichtet werden. Sie sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in ihrer Höhe und Dachform einheitlich auszubilden.

Grundstückseinfriedungen

Innerhalb des Plangebietes sind Grundstückseinfriedungen als Zaun bis 1,2 m Höhe zulässig.

First- und Traufhöhen

Aneinander gebaute Doppelhäuser müssen jeweils gleiche First- und Traufhöhen aufweisen.

6.3 Kennzeichnungen

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches geht der Bergbau um.

6.4 Hinweise

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Arbeiten zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Münster zu verständigen.

Ein Antrag auf Überprüfung des Grundstücks auf mögliche Kampfmittel wird durch die Stadt Oer- Erkenschwick während des Verfahrens gestellt.

Bodendenkmäler

Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Stadt Oer- Erkenschwick und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§15, 16 Denkmalschutzgesetz).

Vorsorgender Bodenschutz (Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde)

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bitte um die Aufnahme folgender Nebenbestimmung:

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung sind Bodenkontaminationen nicht auszuschließen. Sollten im Rahmen der Abbruch- und Baumaßnahmen Bodenkontaminationen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen unverzüglich zu benachrichtigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes soll folgender Hinweis aufgenommen werden:

Eine beabsichtigte Verwertung von Reststoffen / Abfällen gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Technische Regeln der LAGA, Stand 06.11.1997) ist grundsätzlich mit dem Umweltamt des Kreis Recklinghausen abzustimmen.

Bei einer vorgesehenen Verwertung von Recycling-Baustoffen als Tragschicht- und Auffüllungsmaterial sind grundsätzlich die gemeinsamen Runderlasse des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr, Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) im Straßen- und Erdbau vom 09.10.2001 und Güteüberwachung von mineralischen Stoffen im Straßen- und Erdbau vom 09.10.2001 zu beachten. Die Verwendung von Recyclingbaustoffen und industriellen Nebenprodukten gilt gemäß §3 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Gewässerbenutzung, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Entsprechende Antragsvordrucke und Merkblätter können direkt als Downloads des Umweltamtes im Internet auf der Webseite des Kreises Recklinghausen (www.kreis-recklinghausen.de) abgerufen werden.

Beseitigung von Schmutzwasser

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation in der Haardstraße DN 1100 abgeleitet und wird der zentralen Kläranlage in Datteln zugeführt.

Beseitigung von Niederschlagswasser

(§51 Landeswassergesetz)

Das Niederschlagswasser wird gemäß Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Tiefbauamt der Stadt Oer- Erkenschwick in das nordwestlich am Baugebiet gelegene Gewässer (Nr. 119) nach einer entsprechenden Rückhaltung mit max. 10 l/s eingeleitet. Hierzu wird im Unterlauf des Gewässers eine Abkoppelung aus dem Mischwasserkanal vorgenommen.

Durch die Anlage des Trennsystems und die Abkopplung des Gewässers ergeben sich für die Vorflutkanäle (Mischsystem) in der Haardstraße und weiter unterhalb erhebliche Entlastungen, da das Gebiet bisher im Mischsystem entwässert wurde und fast komplett mit Lagerhallen und Hofasphaltierungen bebaut und angeschlossen war.

Die Neuplanung der Bebauung reduziert den hohen Versiegelungsgrad und führt somit zur Verringerung der Abflussmengen.

6.5 Durchführungsvertrag / Planverwirklichung

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB, der zwischen der Stadt Oer- Erkenschwick und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, geregelt.

In diesem Vertrag wird die Ver- und Entsorgung, die Erschließung, die Bebauung sowie die Belange der Infrastruktur und der Umwelt geregelt.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der vom Planungsbüro ökon Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH gefertigte landschaftspflegerische Begleitplan über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach der einfachen Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen weist eine positive Bilanz aus.

Durch die Entsiegelung großer Bereiche des Grundstücks wird auch nach Errichtung der Eigenheime mit dazugehörigen Hausgärten insgesamt ein höherer Biotopwert erzielt, so dass sich der Eingriff mehr als ausgleicht. Eine weitere Kompensation ist nicht notwendig.

Ein Eingriff in das Natur- und Landschaftsbild im negativen Sinne findet nicht statt.

7.2 Entwässerung

Das Plangebiet soll in Übereinstimmung mit dem Entwässerungskonzept der Stadt Oer- Erkenschwick im Trennsystem entwässert werden. Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt an das öffentliche Kanalnetz an der Haardstraße (Mischwasserkanal DN 1100), das anfallende Niederschlagswasser wird in das angrenzende Gewässer nach einer entsprechenden Rückhaltung mit max. 10 l/s eingeleitet.

7.3 Versorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die RWE Net AG.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Gelsenwasser AG. Zur Löschwasserversorgung wird im geplanten Eigenheimstandort ein Unterflurhydrant gem. Bedarfsberechnung errichtet.

7.4 Entsorgung Müll

Das Baugebiet wird durch die städtische Müllabfuhr entsprechend vorheriger Absprache entsorgt. Es gibt eine Wendemöglichkeit für das Standardmüllfahrzeug (Planstraße A / Planstraße B).

7.5 Verkehr

Die äußere Erschließung ist durch die gut ausgebaute Haardstraße vorhanden. Es wird eine Stichstraße (Planstraße A) - beginnend an der Haardstraße und im Körper der jetzigen Betriebseinfahrt - mit einem zusätzlichen Wohnweg (Planstraße B) zur verkehrstechnischen Erschließung des Wohnbaustandortes errichtet. Das der Stichstraße vorgelagerte Flurstück 589 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 72 der Stadt Oer- Erkenschwick und befindet sich innerhalb der Straßenfläche der Haardstraße, ist aber derzeit noch in Besitz - wie auch alle übrigen Flächen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - der Familie Stenzel. Es ist die Übertragung des Flurstücks 589 an die Stadt Oer- Erkenschwick vereinbart.

7.6 Lärmimmissionen

Von dem Baugebiet gehen Lärmimmissionen nur in dem bei Wohngebieten üblichen Maße aus.

7.7 Feststellung der UVP-Pflicht gem. § 3a UVPG

Nach Prüfung gem. §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Feb. 1990 (BGBl.I.S 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IUV- Richtlinie und weitere EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 /BGBl.I.S. 1950) unterliegt des geplante Vorhaben nicht der UVP- Pflicht.

7.8 Planungsstatistik

Reine Wohnbaufläche	ca.	6983 m ²	88 %
Private Stellplätze (inkl. Zufahrten)	ca.	47 m ²	0 % (0,006 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	920 m ²	12 %
Gesamtfläche	ca.	7950 m ²	100 %

8. Kosten

Sämtliche, durch das Planvorhaben ausgelösten Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die entsprechenden Vereinbarungen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

9. Anhang

- Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Flächenbilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach der einfachen Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen (1996) ökon GmbH, Dorotheenstraße 26a, 48145 Münster
- Lärmschutzgutachten Dipl. - Ing. Jürgen Kühnelt, Alfred- Döblin- Str. 11, 59192 Bergkamen
- Entwässerungskonzept

Verfahrensrechtliche Nachweise befinden sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Oer-Erkerschwick, den 23.05.2005

Fachbereich Stadtentwicklung

(Jeuschnik)
Fachbereichsleiter

Oer-Erkerschwick, den 23.05.2005

Der Bürgermeister in Vertretung:

(Immohr)
Technischer Beigeordneter

Diese Begründung ist vom Rat der Stadt Oer-Erkerschwick am 01.04.2004 beschlossen worden.

Oer-Erkerschwick, den 23.05.2005

Der Bürgermeister in Vertretung

(Immohr)
Technischer Beigeordneter