

# BEGRÜNDUNG

## zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Schultenfeld“ für den Bereich Groß-Erkenschwicker-Straße / Esseler Straße in 45739 Oer-Erkenschwick, Ortsteil Oer

Vorhabenträger:      Firma Neuform Bauträger GmbH & Co. KG,  
                                 Hellweg 6a, 45768 Marl

Planverfasser:        Architekturbüro Klaus Jeromin  
                                 Hellweg 6a, 45768 Marl

---

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 35.500 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes im Stadtteil Oer und grenzt mit einer Länge von 400 m nördlich an die Groß-Erkenschwicker-Straße, mit einer Länge von ca. 90 m östlich an die Esseler Straße und südlich an die als Fuß- und Radweg genutzte Trasse der ehemaligen Bahnlinie.

### 2. Anlass zur Aufstellung des Entwurfes, Verfahrensstand

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken hat in den letzten Jahren zugenommen. Vor diesem Hintergrund stellte der Vorhabenträger den Antrag, die rechtliche Grundlage für ein ergänzendes Wohnraumangebot in diesem Plangebiet zu schaffen.

Am 17.12.02 fasste der Rat der Stadt Oer-Erkenschwick den Aufstellungsbeschluss zur Sicherung des Planungsrechtes. Der dem Beschluss zugrunde liegende städtebauliche Entwurf wurde überarbeitet und durch Zurücknahme der Baugrenzen eine geringere Baudichte erzielt. Dieser Entwurf wurde mit den Fachämtern abgestimmt und durch die Herbeiführung des Entwurfs- sowie Offenlegungsbeschlusses am 17.07.2003 die Grundlage für die Verfahrensweiterführung geschaffen. Vom 14. Oktober 03 bis 14. November 03 erfolgte die Offenlegung sowie die Trägerbeteiligung.

### 3. Planungsrechtliche Situation und andere Vorgaben

#### 3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt „Nördliches Ruhrgebiet“ ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte ausgewiesen (40-50 Einwohner/Ha).

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oer-Erkenschwick ist die Vorhabenfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich schließt sich die Gemeinbedarfsfläche des Altenzentrums an, nördlich der Groß-Erkenschwicker-Straße erfolgt die Ausweisung als Wohnbaufläche sowie privater Grünfläche für die Hofstelle Schulte-Oer. Auch für die Weiterführung der Groß-Erkenschwicker-Straße in östliche Richtung ist beidseitig der Straße Wohnbaufläche vorgesehen. Südlich der ehemaligen Bahnlinie sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

#### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Im Norden und Osten des Plangebietes befindet sich eine überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung, die im Zusammenhang bebauter Ortsteile errichtet wurde.

Die Bebauung westlich des Plangebietes entlang der Groß-Erkenschwicker-Straße besteht aus 3-4-geschossigen Gebäuden (Altenheim), die in Richtung Plangebiet bis auf eine 2-geschossigkeit abgestaffelt wird.

Die Angleichung an diese vorhandenen Baustrukturen und die Eingliederung in den angrenzenden Siedlungsraum wird hierbei als Zielpunkt gesetzt.

Rechtskräftige Bebauungspläne liegen der umgebenden Wohnbebauung nicht zugrunde.

Aufgrund der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung in Oer-Erkenschwick und der im Einzugsbereich des Baugebietes liegenden angrenzenden Gemeinden, will man durch maßvolle Ausweisung weiterer Bauflächen im südwestlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Oer, der zu erwartenden erhöhten Wohnungsnachfrage gerecht werden.

Für die neu anzusiedelnde Bevölkerung ist die infrastrukturelle Versorgung für den täglichen Bedarf weitestgehend im Ortsteil Oer bzw. im naheliegenden Stadtkern sichergestellt.

#### **4. Erläuterungen und Begründung zum Planinhalt**

##### **4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept**

Für das Plangebiet ergibt sich das städtebauliche Konzept aus dem Gebietsentwicklungsplan, der vorhandenen Baustruktur, der Anbindung an das vorhandene Erschließungsnetz (Groß-Erkenschwicker-Straße) und den städtebaulichen Vorgaben angrenzender Siedlungsbereiche.

Vorgesehen ist eine ein- bis zweigeschossige Eigenheimbebauung mit Doppelhäusern und Einfamilienreihenhäusern in Gruppenbauweise, zum Teil mit Ausbaureserve im Dachgeschoss für die Familienerweiterung bzw. eine mögliche Unterbringung eines Altenteiles sowie freistehende Einfamilienhäuser, die durch Teilaufstockung auch als Zweigenerationenhaus genutzt werden können.

Die Bebauung bildet das Bindeglied zwischen der vorhandenen West- sowie Ostbebauung als städtebauliche Ergänzung.

Über verkehrsberuhigte Straßen erfolgt die Erschließung des Baugebietes ausschließlich von der Groß-Erkenschwicker-Straße, für den Notfall i. V. mit Reparaturen für diesen Anschlussbereich soll eine Anbindung an die Esseler Straße über den geplanten Garagenhof möglich werden.

Wohnwege und private Stichstraßen sind linear zur Haupteerschließung angeordnet und führen zur Bildung von in sich abgeschlossenen Quartieren, die von Ausgleichspflanzungen umgeben sind mit guter Orientierung der Wohneinheiten zur Himmelsrichtung.

Den Abschluss zur Groß-Erkenschwicker-Straße bilden begrünte Aufschüttungen in Kombination mit Naturstein- oder Holzwänden als Schall- und Sichtschutz.

##### **4.2 Planungsrechtliche Aussagen**

###### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Lage des Plangebietes im städtischen Umfeld und in der Randlage des Siedlungsbereiches im Übergang zur südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, wurde die bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet WA im Bereich der straßenseitigen Bebauung und als rei-

nes Wohngebiet WR für die Restfläche festgelegt. Dieses ermöglicht eine städtebaulich und verkehrstechnisch konfliktfreie Einbindung in diese Randzone.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der für den nördlichen und östlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich aus vorwiegend 2-geschossiger Bebauung und der westlich direkt angrenzenden Wohnbebauung, abgestaffelt bis auf eine 2-Geschossigkeit, die im Plangebiet weitergeführt werden soll, als maximal 2-geschossige Bebauung, die Unterschreitungen zulässt.

Die 2-geschossig zu bebauenden Flächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 führen zu einer ausgewogenen Dichte in dieser Siedlungsrandzone. Sie entsprechen den Vorgaben der Bau-nutzungsverordnung und liegen im Rahmen der bereits vorhandenen Anschlussbebauungen.

#### **4.2.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Plangebiet festgesetzten Doppelhaus-, Einzelhaus- und Gruppenhausbauweisen ermöglichen unterschiedliche Haustypen und Grundrisslösungen, durch in sich gegliederte Gebäudegruppen, die das Erscheinungsbild in ihrer optischen Wahrnehmung abwechslungsreich gestalten.

Die Doppelhausbauweise in Verbindung mit der Gruppenhausbebauung sichert eine der Siedlungsrandlage entsprechend ausgewogene Nutzung der Baugrundstücke und trägt somit zu den gewählten offeneren Bauformen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Die überbaubaren Flächen sind in ihrer Stellung, Anordnung und Ausrichtung eindeutig durch Baugrenzen ausgewiesen. Sie sichern eine zum Erschließungssystem hin orientierte Bebauung, die auch Vor- und Rücksprünge im Bereich der Hausgruppen zulässt. Die somit vorgegebene Stellung schafft ausschließlich nach Süden und Westen ausgerichtete Gartenflächen.

Es ist geplant, durch den Ausschluss von baulichen Nebenanlagen in Teilbereichen der nicht zu überbauenden Flächen (Vorgartenfläche) eine vollständige Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen zu sichern, um einen durch Grün betonten Straßenraum zu erhalten.

Die Garagen und Stellplätze befinden sich daher innerhalb der Baugrenzen bzw. in den eigens dafür vorgesehenen und ausgewiesenen Flächen.

#### **4.2.4 Bautyp und Baustruktur**

Die Erschließung der Einfamilienhaus- sowie Doppelhausgrundstücke erfolgt überwiegend in Ost-West-Richtung, bei einseitig parallel zur Straße verlaufender Bebauung mit Garagenanordnung.

Die Erschließung der Gruppen- und Doppelhausgrundstücke erfolgt in Süd-Nord-Richtung über 3,0 m breite Wohnwege, die auch im Notfall ein Befahren ermöglichen. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind den Hausgruppen jeweils straßenseitig vorgelagert.

Vorgesehene Haustypen:

Die freistehenden Einfamilienhaustypen sind in L-Form eingeschossig geplant mit geneigten Dachflächen. Die Wohnfläche beträgt ca. 125 m<sup>2</sup>.

Durch Aufstockung des straßenseitigen Baukörpers kann zusätzlich eine Wohnung im 1. OG geschaffen werden, für die Nutzung als 2-Generationenhaus, oder eine Übernahme der Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Die Doppelhaustypen sind 1- und 2-geschossig, mit zusätzlichen Ausbaureserven im Dachgeschoss oder Spitzboden. Zu den Erschließungsstraßen sind die Häuser trauf- und giebelständig angeordnet. Durch Vor- und Rücksprünge im Baukörper sowie die Anordnung von Dachgauben oder gegenläufigen, in die Hauptdachfläche einlaufende Giebelflächen, wird die Eigenständigkeit der Doppelhausgruppen gewahrt.

Die Gruppenhauszeilen bestehen aus unterschiedlichen Haustypen mit Wohnflächen von 105 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, teilweise auch hier mit weiteren Ausbaureserven im Dachgeschoss bzw. Spitzboden. Sie bestehen aus 1- und 2-geschossigen Gebäuden mit geneigter Dachkonstruktion. Durch den Wechsel der Geschossigkeit sowie der Trauf- und Giebelständigkeit der einzelnen Hauszeilen entsteht trotz Aneinanderreihung der Eindruck der Durchlässigkeit und Abwechslung der sich gegenüberliegenden Gruppen. Zur Aufhebung der Baudichte wird auch hier die Möglichkeit einer Doppelhausbebauung zugelassen.

Als besondere Bauweise ist die Gruppenhausbebauung im östlichsten Teil des Baugebietes ausgewiesen. Hier werden Häuser in Kreisabschnittsform errichtet, mit geneigten Dachflächen.

Alle Haustypen sind mit oder ohne Unterkellerung auszuführen, jeweils entsprechend dem Käuferwunsch.

#### **4.2.5 Gestalterische Festsetzungen**

Architekturelemente wie Dächer, Fassaden und ihre Gliederung, Garagen und Einfriedungen, stellen in ihrer gestaltungsbestimmenden und maßstäblichen Wirkung neben der Gebäudestellung, der Höhenentwicklung und der Bauweise den größten Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild der Neubebauung dar. Zur Unterstützung der städtebaulichen Ziele und einer abgestimmten äußeren Gestaltung sollen die gestalterischen Merkmale der Einzelhausgruppen, einschließlich der zur Ausführung kommenden Materialien, in einer noch aufzustellenden Gestaltungssatzung festgeschrieben werden, zur Sicherung eines ausgewogenen Siedlungsbildes

### **5. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Vorhabenfläche wird zur Zeit als Acker genutzt, der durch einen Wirtschaftsweg geteilt wird. Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet und weist keine ökologischen Besonderheiten auf. Für das Landschafts- und Stadtbild sind der Gehölzstreifen an der ehemaligen Zechenbahn sowie die Hoflage Schulte-Oer von Belang.

Die erforderlichen Kompensationsausgleichspflanzungen sind im Baugebiet nachgewiesen.

Diese Ausgleichsflächen werden den angrenzenden Privatgrundstücken zugeschlagen, einschließlich der erforderlichen Pflege. Bei Nichterfüllung der Unterhaltung erhält die Stadt ein Betretungsrecht zur Kontrolle und sofern erforderlich, zur Nachbesserung zu Lasten des Eigentümers. Die Ausführung der Bepflanzung erfolgt durch den Bauträger. Sie wird auch Bestandteil der noch zu erteilenden Genehmigungen. Eine Abnahme

kann jedoch erst nach Fertigstellung der Gesamtausgleichspflanzung mit dem Baubetriebshof erfolgen.

Die genauen Ausführungen der Kompensationsflächen im Einzelnen, sind im ökologischen Fachbeitrag festgelegt.

## **6. Erschließung und Stellplätze**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich von der Groß-Erkenschwicker-Straße. Die Haupteerschließungsstraßen erschließen das Baugebiet in Nord-Süd- sowie West-Ost-Richtung. Sie enden jeweils in einem Wendehammer und einer Wendeanlage. Der Anbindungsstich an die Groß-Erkenschwicker-Straße erhält beidseitig einen Fußweg zur allgemeinen Sicherheit. Die sonstigen Flächen werden gleichzeitig als Rad-, Geh- und Fahrweg genutzt, bei verkehrsberuhigter Ausbildung.

Die Haupteerschließungsstraßen sollen öffentlich gewidmet werden. Von diesen zweigen die Fahr- bzw. Wohnwegstiche ab zur Erschließung der Einzelgrundstücke.

Diese Flächen sollen privat gewidmet werden, mit entsprechender Geh-, Fahr und Leitungsrechtssicherung.

Für einmündungsbedingte Reparaturarbeiten im Anschlussbereich an die Groß-Erkenschwicker-Straße ist eine Notanbindung über den östlich liegenden Garagenhof an die Esseler Straße vorgesehen. Diese Anbindung soll ansonsten durch einen Sperrpfosten gesichert werden. Das Gleiche gilt für die Straßenanbindung an die ehemalige Bahntrasse.

Außer dem vorgesehenen Erschließungsstich von der Groß-Erkenschwicker-Straße und der Notanbindung an die Esseler Straße sind entlang der straßenseitigen Verfahrensgrenzen keine weiteren Zu- bzw. Abfahrten zugelassen.

Die öffentlichen Parkplätze sind im Erschließungssystem dargestellt mit einem Verhältnis zu den geplanten Wohneinheiten von ca. 30 %. Die privaten Stellplätze und Garagen sind in einem Verhältnis von Wohneinheit zu Garagen und Stellplätzen von 1 zu 1,5 nachgewiesen.

## **7. Spielflächen**

Für das Baugebiet ist eine öffentliche Spielplatzfläche mit 600 m<sup>2</sup> Größe im südlichen Bereich ausgewiesen, angrenzend an die Bahntrasse. Die genaue Ausstattung ist noch festzulegen.

## **8. Heizenergie**

Alle Haustypen sind gemäß aktueller Energieeinsparverordnung als Mindestforderung geplant, mit Heizanlagen in Brennwerttechnik. Unterstützend soll Solarenergie zugeschaltet werden, mit einer Verbrauchsminderung von ca. 30 %.

## **9. Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telefon ist sichergestellt. Sie erfolgt über eine entsprechende Netzerweiterung der angrenzenden Anlagen und Leitungen, Kabelfernsehanschlüsse sind noch zu verhandeln.

## **10. Entsorgung – Regen- und Schmutzwasserführung**

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Baugebiet im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird an den Schmutzwasserkanal in der Groß-Erkenschwicker-Straße angeschlossen.

Das Regenwasser wird in einem Stauraumkanal im Baugebiet gesammelt und gedrosselt in einer Leitungstrasse, die ehemalige Bahnlinie querend über die südlich angrenzende Ackerfläche bis zur Recklinghäuser Straße geleitet und dem Silvertbach zugeführt. Der Grundstückseigentümer hat für die Regenwasserleitungsführung außerhalb des Plangebietes, der Eintragung eines Leitungsrechtes zuzustimmen. Für die Einleitung des Regenwassers in den Straßenseitengraben und dessen Nutzung ist zwischen dem Kreis Recklinghausen als Straßenbaulastträger der K 19 und der Stadt Oer-Erkenschwick ein Gestattungsvertrag abzuschließen. Der im Fachbeitrag Erschließung dargestellte Regenwasserkontrollschacht R 38 an der Recklinghäuser Straße ist auf die angrenzende städtische Grundstücksfläche zu verlegen. Die genauen Ausführungen der Regen- und Schmutzwasserführungen im Einzelnen sind im Fachbeitrag Erschließung festgelegt.

## **11. Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt für alle Haushalte durch die Stadt. Die Müllsammelstandorte für die Hausgruppen befinden sich ausschließlich an den öffentlichen Straßenflächen.

Die sonstigen Privatstraßen müssen von den Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Ein zentraler Glas- und Papiercontainer-Sammelplatz im Baugebiet ist noch im weiteren Verfahrensverlauf abzustimmen.

## **12. Lärmimmissionen**

Gegen Verkehrslärm werden entlang der Groß-Erkenschwicker-Straße begrünte Aufschüttungen in Kombination mit Naturstein- oder Holzwänden als Schall- und Sichtschutz errichtet. Die genauen Ausführungen im Einzelnen sind dem Fachbeitrag Schallschutz zu entnehmen.

## **13. Geruchs- und Luftimmissionen**

Nach dem jetzigen Erkenntnisstand geht von der landwirtschaftlichen Hofstelle Schulte-Oer keine Immissionsbelästigung aus, da die Viehwirtschaft eingestellt wurde. Eine Verzichtserklärung wird vom Eigentümer eingefordert.

## **14. Denkmalpflege und Altlasten**

Nach dem jetzigen Erkenntnisstand sind Bau- und Bodendenkmäler sowie Altlasten nicht vorhanden, der Vorhabenträger unterliegt jedoch der Anzeigepflicht.

## **15. Bergbauliche Einwirkungen**

Gemäß schriftlicher Stellungnahme der DSK Herne werden Sicherungsmaßnahmen im Baugebiet, bedingt durch bergbauliche Einwirkungen, nicht erforderlich.

## **16. Finanzierung und Realisierung des Vorhabens**

Zur Sicherung der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen stellt der Vorhabenträger eine entsprechende Bankbürgschaft.

Sonstige Vereinbarungen sind im städtischen Durchführungsvertrag im weiteren Verfahrensverlauf festzuschreiben.

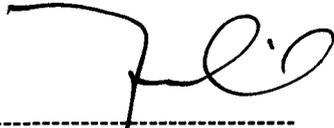
Der Stadt Oer-Erkenschwick entstehen bei der Realisierung der Baumaßnahme keine Kosten.

Der Architekt  
  


**Verfahrensrechtliche Nachweise befinden sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Oer-Erkenschwick, den *15.11.2006*

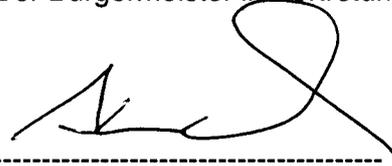
Fachbereich Stadtentwicklung



(Jeuschnik)  
Fachbereichsleiter

Oer-Erkenschwick, den *15.11.2006*

Der Bürgermeister in Vertretung:



(Immohr)  
Technischer Beigeordneter

---

Diese Begründung ist vom Rat der Stadt Oer-Erkenschwick am 04.12.2003 beschlossen worden.

Oer-Erkenschwick, den *15.11.2006*

Der Bürgermeister in Vertretung


(Immohr)  
Technischer Beigeordneter