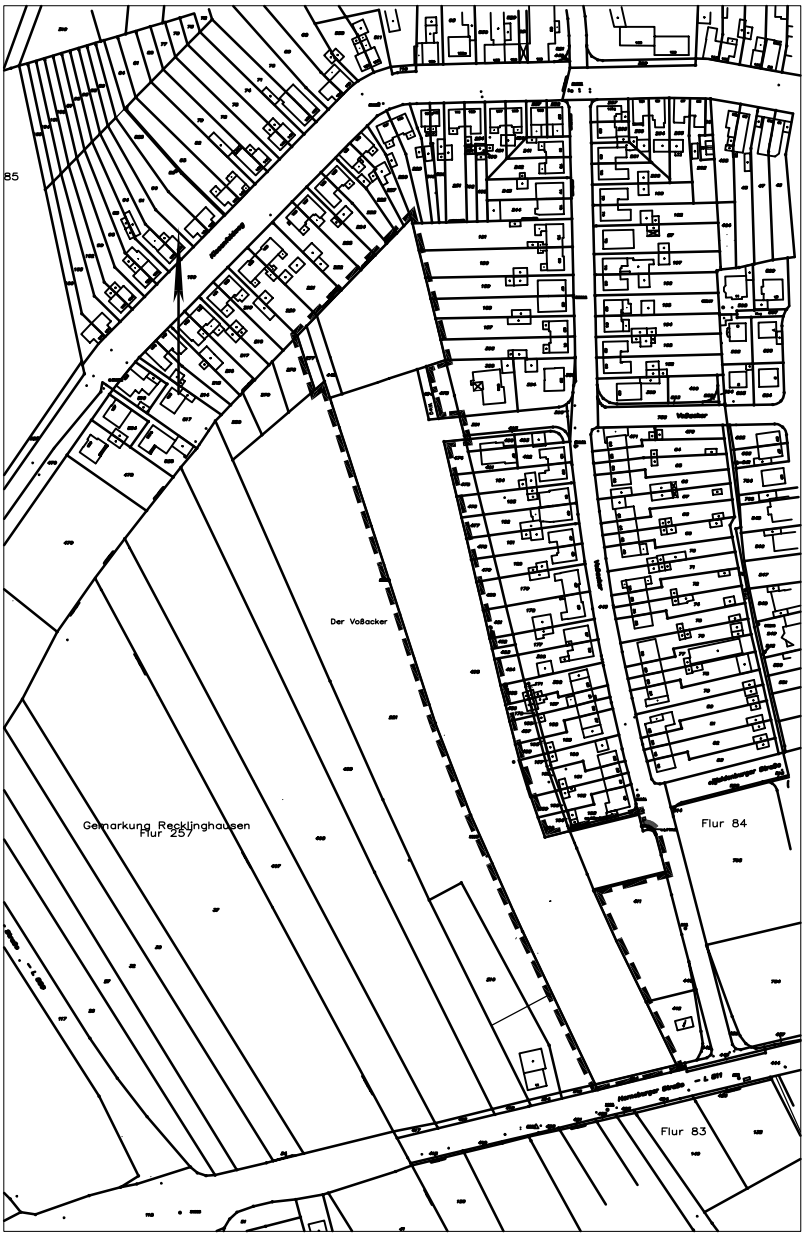
Bebauungsplan Nr. 106

"Voßacker-West"



Begründung

Stadt Oer-Erkenschwick

Begründung

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

2. Planungsvorgaben
2.1 Landesentwicklungsplan
2.2 Gebietsentwicklungsplan
2.3 Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

3. Verfahrensstand

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
4.1 Planungsziel
4.2 Öffentliche Grünfläche / Spielplatz / Parkanlage
4.3 Ver- und Entsorgungsanlagen
4.4 Verkehrserschließung
4.5 Flächenbilanz
4.6 Wohneinheiten
4.7 Umweltbericht
4.8 Naturschutz und Landschaftspflege

5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

6. Kennzeichnungen

7. Hinweise

8. Realisierung

Anlage 1
Übersichtskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 106 „Voßacker - West“
Im Maßstab 1: 25.000
Im Maßstab 1: 2.500

Anlage 2
Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 106 „Voßacker - West“

Anlage 3
Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich der Fernleitungen

Verwendete Gutachten:

§ Geräuschimmissions – Untersuchung für den Bebauungsplans 106 „Voßacker -West“ des Ingenieurbüros Hoppe für Akustik und Bauphysik

§ Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Garten- und Landschaftsarchitekturbüro öKon aus Münster

1. Geltungsbereich

1.1 Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke 446, 445 und 277
- Im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 446, 494, 495 und 411 (tlw.)
- Im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 495
- Im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 277, 445 und 495

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Voßacker - West“ umfasst die Flurstücke 277, 445, 494, 495,446 und 411 (tlw.) der Flur 84.

Der Geltungsbereich ist in der Übersichtskarte im Maßstab 1: 25.000 / 1:2.500 (Anlage 1) dargestellt.

1.2 Größe des räumlichen Geltungsbereiches
Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 21.200 m².

1.3 Gegenwärtige Nutzung und Lage

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Stadtgebiet. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1400 m. Das Gelände wird überwiegend als Acker und im Norden zum Teil als Garten genutzt.

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)

Im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist Oer-Erkenschwick bezüglich der siedlungsräumlichen Grundstruktur als Ballungsrandzone dargestellt. Des Weiteren gilt die Stadt nach der zentralörtlichen Gliederung des LEP NRW als Mittelzentrum mit einer Einwohnerzahl von 25.000 bis 50.000.

2.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Teilabschnitt „Emscher–Lippe“ des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Münster umfasst die Städte Bottrop und Gelsenkirchen sowie den Kreis Recklinghausen. Am 30. Juni 2003 hat der Regionalrat diesen Teilabschnitt des Gebietsentwicklungsplanes neu aufgestellt. Er ist am 30. April 2004 und am 26. Oktober 2004 vom Ministerium für Verkehr, Energie und Landesplanung des Landes Nordrhein-Westfalen genehmigt und im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Nr. 39 vom 12. November 2004 bekannt gemacht worden (einschließlich der 1. Änderung). Er ist damit zu beachtendes Ziel der Raumordnung und Landesplanung.

Der Regionalplan „Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Emscher-Lippe“ im Regierungsbezirk Münster vom 12.11.2004 zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 in der zeichnerischen Darstellung als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“.

2.3 Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 „Voßacker - West“ werden vom Flächennutzungsplan abgeleitet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan größtenteils „Wohnbaufläche“ und im südlichen Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

3. Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.2008 im Rat der Stadt Oer-Erkenschwick gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 29.09. – 30.10.2008 im Parallelverfahren statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) fand in der Zeit vom 16.02.2009 bis einschließlich 17.03.2009 statt. Die Planunterlagen zu den Beteiligungen wurden auf der Internetseite der Stadt Oer-Erkenschwick eingestellt. Im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 5 vom 09.02.2009 erfolgte dazu die entsprechende Veröffentlichung. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über ein Anschreiben informiert. Der Rat der Stadt Oer-Erkenschwick hat am 07.05.2009 den Bebauungsplan Nr. 106 „Voßacker-West“ gemäß § 10 Baugesetzbuch in der zur Zeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen. In der selben Sitzung wurde der Beschluss zur Begründung incl. Umweltbericht gefasst. Im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 16 vom 08.09.2009 erfolgte die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

4.1 Planungsziel

Um weiteren Baulandbedarf decken zu können, ist es notwendig, neue Wohnbereiche zu erschließen oder vorhandene zu ergänzen. Dabei sollen zunächst innerstädtische Gebiete erschlossen werden, die an bebaute Gebiete angrenzen, in Teilbereichen schon bebaut sind und sich in einer attraktiven Wohnlage befinden. Dies ist Anlass für die Mobilisierung dieser bislang als Acker genutzten Fläche im Südwesten des Stadtgebietes als Abrundungsmaßnahme.

Das geplante Wohngebiet soll sich im Hinblick auf die vorhandenen städtebaulichen Strukturen in Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen.

Über die öffentliche Straße Voßacker sind zwei Zufahrten zum Bebauungsplangebiet „Voßacker – West“ geplant. Der Bebauungsplan setzt Einzel- und Doppelhäuser fest. Die Gebietsausweisung erfolgt im nördlichen Bereich als reines und im südlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet. Die festgesetzten Einzel-, und Doppelhäuser können ein- oder zweigeschossig errichtet werden. Die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,6 – 0,8 führen zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte.

4.2 Öffentliche Grünflächen

Ein öffentlicher Spielplatz in ausreichender Größe ist im Bebauungsplan Nr. 97 „Kiesenfeld – West“ in unmittelbarer Nähe vorhanden, so dass für die Neuanlegung eines Spielplatzes in diesem Bebauungsplanbereich keine Notwendigkeit besteht.

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen zur Kompensation des Eingriffes festgesetzt. Die Fläche befindet sich im südlichen Bereich des Gebietes und ist als private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Fläche ist als eine extensiv genutzte Rasenfläche zu nutzen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Strom erfolgt zentral durch die RWE Westfalen-Weser-Ems-AG, mit Trinkwasser durch die Gelsenwasser AG. Die Ver- und Entsorgung ist über öffentliche Verkehrswege gesichert. Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird durch die bereits vorhandene Niederschlagswasserkanalisation zum Regenrückhaltebecken an der Lindenstraße geleitet und gedrosselt dem Esseler Bruchgraben zugeführt. Anfallendes Schmutzwasser wird durch die örtlich vorhandene städtische Schmutz- und Mischwasserkanalisation sowie durch die Vorfluter Westerbach und Dattelner Mühlenbach der vorhandenen Verbandskläranlage des Lippeverbandes „Dattelner Mühlenbach“ zugeführt und dort gereinigt.

4.4 Verkehrserschließung

Über die öffentliche Straße Voßacker sind zwei Zufahrten zum Bebauungsplangebiet „Voßacker – West“ geplant. Die innere Verkehrserschließung erfolgt durch die Festsetzung neuer ergänzender Verkehrsflächen. Die Verkehrflächen werden zukünftig als Mischfläche ausgebaut und als verkehrberuhigter Bereich gestaltet. Das Durchfahren des Gebietes wird durch bauliche Maßnahmen, z. B. Einengungen ggf. mit Pollern unterbunden. Ausgenommen davon sind Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge sowie der Fußgänger- und Radverkehr. Der ruhende Verkehr der Wohnnutzung ist generell auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. In der Verkehrsfläche ist zusätzlich, öffentlicher Parkraum für Bewohner und Besucher vorgesehen.

4.5 Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche
- Reines Wohngebiet (WR)	ca. 9.800 m²
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 4.087 m²
- Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.940 m²
- Private Grünfläche	ca. 177 m²
- Flächen für Ver-und Entsorgungsanlagen	ca. 1.655 m²
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft	ca. 2.503 m²
Gesamtfläche	**ca. 21.162 m²**

4.6 Anzahl der Wohneinheiten

vorhanden:	ca.	0	WE
geplant:	ca.	22- 35	WE
Gesamt	ca.	22- 35	WE

4.7 Umweltbericht

Die Umweltprüfung dient als integratives Trägerverfahren, im dem alle für die Bauleitplanung relevanten Umweltbelange gemäß § 2 (4) BauGB abgearbeitet werden. In dem Umweltbericht sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 106 „Voßacker - West“ erfolgte die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur – und Sachgüter, siehe dazu Anlage Nr. 2 dieser Begründung. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 2 BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Die Ergebnisse dieses Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr.106 „Voßacker-West“ zeigen, dass nach Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung verbleibt.

4.8 Naturschutz und Landschaftspflege

Zielsetzung des Landschaftspflegerischen Begleitplan:

Die Anpflanzung von zwei Eichen-Hainbuchen-Feldgehölzen auf einer insgesamt 2.503 m² großen Fläche nördlich und südlich der Fernrohrleitungen soll der Sichtverschattung des Wohngebietes und der Gliederung der Landschaft dienen.

Beschreibung der Maßnahmen

• Auf einer 1.340 m² großen Fläche nördlich der Fernrohleitungen ist eine flächige Anpflanzung eines Eichen-Hainbuchen-Feldgehölzes vorgesehen. Die Aufforstung soll im Reihen- & Quadratverband flächendeckend und anteilsmäßig mit Eichen und Hainbuchen bepflanzt werden (1 Pflanze pro 2 m²). Im den Randbereich von 5 m sollen als Waldsaum nur Sträucher gepflanzt werden (780 m²).

• Auf einer 1.163 m² großen Fläche südlich der Fernrohleitungen ist eine flächige Anpflanzung eines Eichen-Hainbuchen-Feldgehölzes vorgesehen. Die Aufforstung soll im Reihen- & Quadratverband flächendeckend und anteilsmäßig mit Eichen und Hainbuchen bepflanzt werden (1 Pflanze pro 2 m²). Im den Randbereich von 5 m sollen als Waldsaum nur Sträucher gepflanzt werden (720 m²). Die 10 m breiten, beidseitig der Fernrohrleitungen verlaufenden Schutzstreifen sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Pflegekonzept

Die Gehölze sind in den ersten zwei Jahren frei zu schneiden und ordnungsgemäß zu durchforsten. Unerwünschter Aufwuchs ist durch mechanische Maßnahmen zu beseitigen. Auf chemische Mittel ist zu verzichten. Der abgetrennte, unerwünschte Aufwuchs und das Mähgut können auf den Flächen verbleiben. Als Schutz gegen Verbiss sind die Anpflanzungen auf einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren einzuzäunen.

Zeitlicher Ablauf der Kompensation

Nach erteilter Baugenehmigung sollen direkt die erforderlichen Maßnahmen für durchzuführende Kompensationspflanzungen getroffen werden. Die Pflanzungen sollen zum frühestmöglichen Zeitpunkt erfolgen, d.h. in der nächsten Pflanzperiode.

Kostenschätzung für Kompensationsmaßnahmen und Unterhaltungspflege

Die Kosten der Kompensationsmaßnahmen belaufen sich auf durchschnittlich etwa 4 €/m2. Die Kostenschätzung für die Pflanzmaßnahmen beinhaltet die Kosten für die Pflanzen und die Anpflanzung, Zaunkosten, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Nicht enthalten sind Nebenkosten wie z.B. die Mehrwertsteuer.

5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Geräuschimmissions – Untersuchung des Büros Hoppe kam zum folgenden Untersuchungsergebnis:

Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) nach DIN 18005 lediglich im südöstlichen Bereich des Plangebietes um bis zu 2 dB(A) überschritten wird. Der Gutachter (INGENIEURBÜRO G. HOPPE 2008) hält eine derart geringfügige Überschreitung nach DIN 18005 für abwägbar.

Im **Nachtzeitraum** wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für das Allgemeine Wohngebiet im Südosten des Geltungsbereiches um bis zu **5 dB(A) überschritten.**

Im übrigen Plangebiet werden die Orientierungswerte für das Allgemeine und Reine Wohngebiet tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten

Sekundäre Schallschutz-Maßnahmen

Für diejenigen Fassaden der geplanten Wohnhäuser, vor denen der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet tags bzw. nachts überschritten wird, sind zur Verminderung der Geräuschübertragung und Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel in Aufenthaltsräume sekundäre Schallschutz-Maßnahmen (Schallschutzfenster) festzulegen.

Diese Schallschutz-Maßnahmen beziehen sich auf Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Sofern bei dem konkreten Bauvorhaben der geforderte Schallschutz durch Grundrissgestaltung nicht erreicht wird, sind sekundäre Schallschutz-Maßnahmen in Form von Schallschutzfenster-Konstruktionen vorzusehen.

Diese sekundären Schallschutz-Maßnahmen sind darauf abzustimmen, dass innerhalb der Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) der betroffenen Wohnungen die in angegebenen Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 nicht überschritten werden.

Im Bebauungsplan ist im südöstlichen Bereich eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt worden.

Folgende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan Nr. 106 getroffen worden: Innerhalb der oben beschriebenen Fläche: „Sind in Räumen, die zur Horneburger Straße liegen, Schallschutzfenster als sekundäre Schallschutzmaßnahmen einzubauen. Dieser Schallschutz ist anzuwenden, um die erforderliche Reduzierung um 2 dB tags und um 5 dB nachts des von der Horneburger Straße (L 511) ausgehenden Schallpegels in dem allgemeinen Wohngebiet zu erreichen.

6. Kennzeichnungen

Das bergbauliche Einwirkungsgebiet gehört zum Grubenfeld der Deutschen Steinkohle AG, in 44620 Herne. Unter den im Plangebiet liegenden Flächen ist der Bergbau umgegangen.

7. 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 Arnsberg ist zu verständigen.

Im Südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 106 verläuft eine Wasserstoff – Fernleitung. Um diese Leitung ist ein 10 m breiter Schutzstreifen festgesetzt worden, um dieses planungsrechtlich zu sichern.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oer-Erkenschwick und der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Sollten im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.

8. Realisierung

Da der Bebauungsplan Nr. 106 aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oer-Erkenschwick entwickelt worden ist, liegt grundsätzlich eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vor, so dass in dieser Hinsicht nachteilige Auswirkungen auf öffentliche Belange durch das Planungsvorhaben nicht zu erwarten sind.

Verfahrensrechtliche Nachweise befinden sich auf dem Bebauungsplan

Aufgestellt:
Oer-Erkenschwick, den

Fachbereich Stadtentwicklung

(Müller)
Sachbearbeiterin

Oer-Erkenschwick, den

Der Bürgermeister in Vertretung:

(Immohr)
Technischer Beigeordneter

Diese Begründung ist vom Rat der Stadt Oer-Erkenschwick am …… beschlossen worden.
Oer-Erkenschwick, den……

Der Bürgermeister in Vertretung

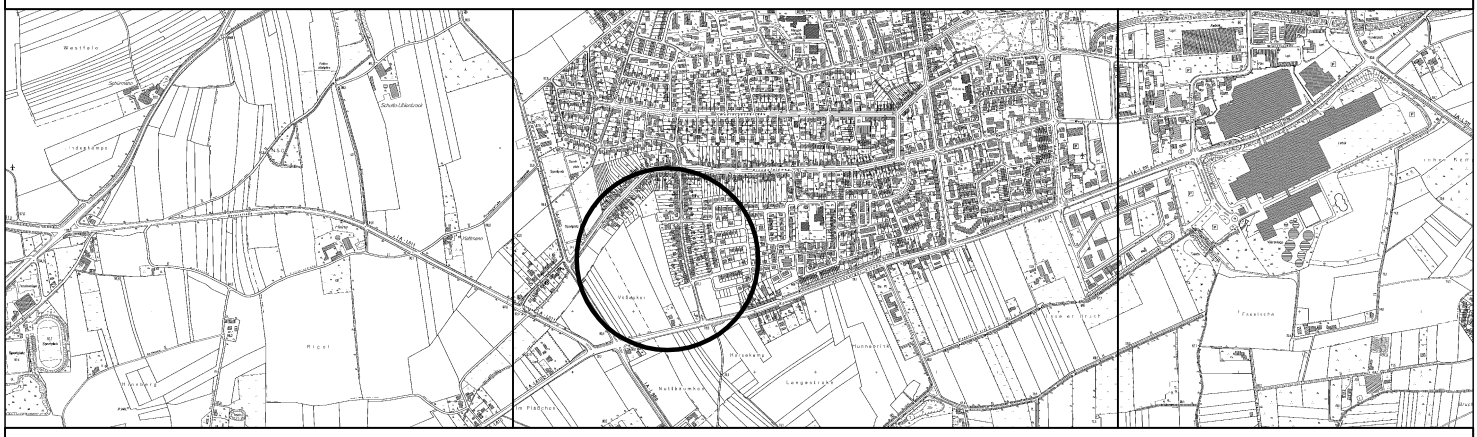
(Immohr)
Technischer Beigeordneter

Stadt Oer-Erkenschwick

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 106
(Gebiet: Voßacker-West)

Übersichtskarte im Maßstab 1:25.000



Übersichtskarte im Maßstab 1:2.500

Erläuterungen genannter Rechtsgrundlagen:

BauGB Baugesetzbuch in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der zur Zeit gültigen Fassung

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung

GEP Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster „Teilabschnitt Emscher Lippe„ Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW Nr. 39 vom 12. November 2004 (einschließlich der 1. Änderung).

GO NW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514), in der zur Zeit gültigen Fassung

LEPro Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Oktober 1989 (GV NW S. 485)

LEP NRW Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 11. Mai 1995 (GV NW S. 512)

LWG Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), in der zur Zeit gültigen Fassung

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)