

B e g r ü n d u n g

gem. § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 19/1 - Helmholtzstraße

1. Anlaß zur Aufstellung ,Verfahrensvorbereitungen, Planverfahren

Bei dem Bebauungsplan Nr. 19/1 handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 - Cäcilienhöhe. Bereits 1961 faßte der Rat für den Bebauungsplan Nr. 19 einen Offenlegungsbeschuß. Die öffentliche Planauslegung gelangte jedoch infolge zwischenzeitlich geänderter Planvorstellungen nicht mehr zur Ausführung. Erst am 29.3.1971 beschloß der Rat erneut die öffentliche Auslegung, die vom 1.6.1971 bis zum 1.7.1971 durchgeführt wurde.

In Anlehnung an die gróßtenteils im Planbereich zwischen Eduard-Pape-Straße, Beisinger Weg, Reiterweg und Cäcilienhöhe vorhandene Bebauung sahen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine überwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise vor. Lediglich im Bereich zwischen Beisinger Weg, Karl-Friedrich-Gauß-Straße, Bunsenstraße und Paul-Schürholz-Straße war an einer neuen Erschließungsstraße eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit Tiefgarage geplant.

Aufgrund der zahlreichen Bedenken seitens der benachbarten Bewohner wurde von dem Projekt Abstand genommen. Das Bebauungsplanverfahren wurde nicht weiterverfolgt.

Weitere Wohnbauten konnten entlang den Straßen nach § 34 BBauG verwirklicht werden, so daß sich für die weitere Erstellung eines Bebauungsplanes keine Dringlichkeit ergab. Nachdem jedoch die Baulücken entlang den Straßen weitestgehend gefüllt sind, ergibt sich für die Bebauung des Blockinnenbereiches Beisinger Weg, Paul-Schürholz-Straße, Bunsenstraße, Karl-Friedrich-Gauß-Straße die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes faßte der Rat in seiner Sitzung am 3.9.1979.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung erfolgte vom 4.2.1981 bis 4.3.1981 durch Aushang der Planunterlagen im Planungsamt. In Anbetracht des kleinen Planbereiches wurde von einer öffentlichen Veranstaltung mit Vorstellung der Planunterlagen abgesehen. Dafür wurde der relativ kleine Kreis betroffener Bürger über die ortsübliche Amtliche Bekanntmachung hinaus mit einer Wurfsendung, der Planunterlagen beigelegt waren, informiert.

Die kleinstrukturierte Planung fand allgemein Zustimmung. Aufgrund von Anregungen wurde an der Bunsenstraße anstelle der "offenen Bauweise" auch die Festsetzung "Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" in den Plan übernommen.

Die öffentliche Planauslegung erfolgte vom 28.1.1982 bis 1.3.1982 einschließlich.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken auf Veränderung der Baugrenzen auf den Grundstücken entlang der Bunsenstraße können im Plan berücksichtigt werden. Eine erneute öffentliche Auslegung oder eine eingeschränkte Beteiligung nach § 2a (7) BBauG sind hierzu nicht erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt. Außerdem sind gleichzeitig mit den Anregungen die Zustimmungen der betroffenen Nachbarn vorgelegt worden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 19 - Teilplan 1 - Helmholtzstraße umfaßt einen Bereich zwischen Beisinger Weg, Karl-Friedrich-Gauß-Straße, Bunsenstraße und Paul-Schürholz-Straße.



3. Bestehende Bauleitplanung und andere Vorgaben

Der seit 29.9.1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hecklinghausen sieht für den Bereich Wohnbauflächen vor. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes sind entwickelt auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4. Ziele der Landesplanung

Nach dem Gebietsentwicklungsplan 1966 (GEP 1966) gehört das Bebauungsplangebiet zum Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung. Der Bereich gehört zum Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen-Altstadt.

Gem. § 19 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) sind in Ballungskernen vorrangig die Voraussetzungen für die Erhaltung und Verbesserung ihrer Leistungsfähigkeit als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu schaffen.

Entsprechend der zuvor dargelegten Zielsetzungen der Landesplanung sind daher vorrangig Wohnbauflächenpotentiale innerhalb der Ballungkerne der Bebauung zuzuführen.

5. Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Der Rat der Stadt Recklinghausen hat in seiner Sitzung am 6.12.1976 beschlossen, den Entwurf zum Stadtentwicklungsprogramm, ergänzt um die in den einzelnen Fachausschüssen vorgeschlagenen Änderungen, allen raum-, zeit- und finanzwirksamen Planungs- und Investitionsentscheidungen, insbesondere dem Flächennutzungsplan als fortschreibbaren Handlungsrahmen zugrunde zu legen. Gem. § 1 (5) BBauG sind diese Ziele bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Bezüglich der Schaffung von Wohnungsbaukapazitäten hat der Bereich des Bebauungsplanes für den Siedlungsschwerpunkt Recklinghausen-Altstadt wegen seiner besonders günstigen Lage sowohl zur Altstadt als auch zu umfangreichen Naherholungs- und Grünbereichen besondere Bedeutung. Das steht auch im Einklang mit dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und der Ausstattung von Siedlungsschwerpunkten).

6. Ziele der Stadtplanung

Die Flächen im umliegenden Bereich des Bebauungsplanbereiches zwischen Cäcilienhöhe und Beisinger Weg sind durch eine lockere ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt.

Iediglich im Baublock des Bebauungsplanbereiches befinden sich am Beisinger Weg und an der Paul-Schürholz-Straße Mehrfamilienhäuser, die sich der übrigen Bebauung jedoch durch die großzügige Anordnung und durch die Zweigeschossigkeit einfügen.

Unbebaut geblieben ist in dem Bebauungsplanbereich bisher die nördliche Seite der Bunsenstraße und der Blockinnenbereich. Es ist das Ziel, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch den Blockinnenbereich der Bebauung zuzuführen.

Als Vorgabe hierzu besteht eine bereits auf früheren Planungen basierende ausgesparte Straßenparzelle vom Beisinger Weg aus. Sie dient derzeit als Zufahrt zu einem Garagenhof. Diese Straßenparzelle wird bis in den Blockinnenbereich weitergeführt und zu einem Platz ausgeweitet. Von diesem Platz aus sollen weitere zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser für max. zwei Wohneinheiten erschlossen werden. Die Beschränkung auf max. zwei Wohneinheiten erfolgt, um im Blockinnenbereich keine zu große Einwohnerdichte entstehen zu lassen und ihn damit auch weitestgehend verkehrsberuhigt zu halten. Mit der Festsetzung (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) soll die Gewähr gegeben werden, den Charakter der umliegenden Bebauung beizubehalten.

Die Bebauung entspricht - wie auch die der anderen Baublöcke - zwischen Cäcilienhöhe und Beisinger Weg nicht voll den Vorstellungen des GEP 1966 "Wohnsiedlungsbereich mit überwiegend dichter Bebauung". Unter dem Gesichtspunkt eines vielfältigen Wohnungsangebotes sind auch in Siedlungsschwerpunkten Wohnbereiche mit einer etwas lockeren Bebauung anzustreben, zumal in peripheren Lagen des Siedlungsschwerpunktes wie im vorliegenden Fall.

Für die Bevölkerung im Bereich des Plangebietes gibt es in einer zumutbaren Fußwegeentfernung von 400 - 500 m keine Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Die relativ lockere Bebauung im Randbereich des Stadtgebietes bot bisher keinen Anreiz zur Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen, zumal die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot relativ schnell mit Fahrrad, Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann.

7. Spielflächen

Nach dem Entwurf zum Spielflächennachweis zum Flächennutzungsplan der Stadt Recklinghausen (gem. Runderlaß des Innenministers vom 31.7.1974, geändert durch Runderlaß des Innenministers vom 29.3.1980) gehört der Bebauungsplan Nr. 19/1 zum Spielbereich II.

A-Bereiche (zentrale Versorgungsfunktion für einen Ort oder Ortsteil)

Der Bebauungsplan liegt im näheren Einzugsbereich von zwei Spielbereichen der Kategorie A

- Eduard-Pape-Straße (Spiel- und Bolzplatz)
vorhanden, Größe 2.510 qm,
- Beisinger Weg (nahe Josef-Wulff-Straße
nördlich der Realschule)
geplant, Größe ca. 3.000 qm.

Spielbereiche der Kategorie A sollen in der Regel nicht weiter als 1000 m von den zugeordneten Wohnbereichen entfernt sein.

Beide o.g. Spielbereiche A liegen zum Bebauungsplanbereich in einer Entfernung von ca. 300 m.

B-Bereiche (Versorgungsfunktion für einen Wohnbereich)

Die Spielbereiche B sollen möglichst in einer Entfernung von 500 m der zugeordneten Wohnbereiche liegen. Nach dem Spielflächennachweis liegt kein B-Bereich innerhalb dieser Entfernung zum Bebauungsplanbereich.

Da jedoch die vorhandenen und geplanten A-Bereiche zum Teil die Funktion eines B-Bereiches übernehmen, gilt mit dem sehr naheliegenden schon vorhandenen und dem ebenfalls naheliegenden geplanten A-Bereich der Bedarf als gedeckt.

C-Bereiche (Versorgungsfunktion für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe)

Ein Spielplatz der Kategorie C liegt im Stadtgarten im unmittelbaren Anschluß zum A-Bereich Eduard-Pape-Straße. Die Entfernung zum Bebauungsplanbereich ist jedoch zu groß. Ein Spielplatz der Kategorie C ist innerhalb des Bebauungsplanbereiches trotzdem nicht geplant, da es sich überwiegend um Eigenheimbauten mit max. 2 Wohneinheiten handelt. Die verkehrsberuhigte Erschließung des Innenbereiches bietet darüber hinaus zu den ausreichenden Grundstücken ein zusätzliches Angebot. Bei den Mehrfamilienwohnhäusern sind die Bedürfnisse an C-Bereichen durch die "Satzung über die Schaffung von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Recklinghausen vom 13.9.1973 in Verbindung mit § 10 Abs. 2 BauONW" sichergestellt.

Die Versorgung mit Spielflächen kann für den Bebauungsplanbereich als gesichert angesehen werden.

8. Verkehrserschließung

Bis auf den Blockinnenbereich gilt der Bebauungsplanbereich bereits über die vorhandenen und überwiegend bebauten Straßenzüge Beisinger Weg, Paul-Schürholz-Straße, Bunsenstraße, Karl-Friedrich-Gauß-Straße als erschlossen. Lediglich in dem Innenbereich ist noch eine Stichstraße (Helmholtzstraße), die als verkehrsberuhigter Wohnweg angelegt werden soll, hineingeführt. Auf einen Ausbau der Helmholtzstraße als Verbindungsstraße zwischen Beisinger Weg und Bunsenstraße, wie bereits im offiziellen Stadtplan enthalten, wird zugunsten der Erhöhung des Wohnwertes der Bauflächen verzichtet.

Über den Beisinger Weg besteht ein zügiger Anschluß an das Primärverkehrsnetz (Franz-Bracht-Straße - K 20; Halterner Straße - L 524).

Sowohl die Innenstadt als auch das Bundesfernstraßennetz (BAB A 43) sind schnell erreichbar.

Öffentlicher Nahverkehr

Der Bebauungsplanbereich liegt günstig zu öffentlichen Nahverkehrslinien, über die sowohl die Innenstadt (Bahnhof) als auch Marl erreicht werden können.

Über die Buslinie 238, Taktfolge 30 Min., mit der Linienführung über Halterner Straße, Otto-Burrmeister-Alle, Cäcilienhöhe (nordwestl. Abschnitt) ist der Planbereich am günstigsten an das Nahverkehrsnetz angeschlossen.

In ca. 500 m mittlerer Entfernung sind an der Halterner Straße die Buslinien 222 (Taktfolge 30 Min.) Richtung Bahnhof Recklinghausen bzw. Marler Stern und 293 (2 x am Tag) Richtung Bahnhof Recklinghausen bzw. Haltern zu erreichen.

9. Lärmimmissionen

Der Bebauungsplanbereich liegt innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches mit überwiegender Ein- bis Zweifamilienhausbebauung. Das Verkehrsaufkommen bezieht sich hauptsächlich auf Anliegerverkehr. Der Bereich wird von keiner Verkehrsstrasse, von der Lärmimmissionen ausgehen könnten, berührt.

10. Soziale Maßnahmen gem. § 13a BBauG

Bei der Verwirklichung der Planung sind nachteilige Auswirkungen auf die Belange der dort wohnenden und arbeitenden Menschen, insbesondere in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht nicht zu erwarten.

11. Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Der Bebauungsplanbereich ist weitestgehend mit Versorgungs- und Entsorgungsanlagen erschlossen. Die Anlagen können zur Erschließung des Blockinnenbereiches (Helmholtzstraße) unproblematisch ergänzt werden. Bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange siehe Anlage "Wasserwirtschaftliche Angelegenheiten".

Nach Mitteilung der VEB Kraftwerke Ruhr AG. wird der Bebauungsplanbereich von Fernwärmeleitungen tangiert. Vorbehaltlich einer technischen und wirtschaftlichen Untersuchung ist eine Anschließung weiterer Wohnbauten des Bebauungsplanbereiches an das Fernwärmenetz möglich.

Wasserwirtschaftliche Angelegenheiten zum

Bebauungsplan Nr. 19/1 - Helmholtzstr.
Anlage zu Kapitel 11 der Begründung

1. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird zentral durch Gelsenwasser - ~~EGW~~ - Wasserwerk der Stadt ~~mit Trinkwasser und Brauchwasser versorgt.~~

2. Entwässerung

Das Plangebiet wird zentral durch die städtische Kanalisation im Mischsystem - ~~Trennsystem~~ - entwässert.

Ein entsprechender - genereller - Entwässerungsentwurf liegt gem. § 45 LWG genehmigt vor- wird ~~wurde~~ ~~dem Regierungspräsidenten in Münster zur Prüfung vorgelegt~~ wird aufgestellt.

Das Abwasser wird über den Hauptsammler in den Helmholtzstr. zur Kläranlage Henne-Nord
..... - in den Alt-Emscher ~~Bach-Graben~~
(Gew. ... II Ordnung) - geleitet.

Die Kläranlage ist für EGW ausgelegt. Bisher sind EGW angeschlossen. Die Erweiterung - der Neubau - der ~~einer~~ - Kläranlage ist - nicht - erforderlich.

Beanstandungen: - k e i n e -

Das im Regenwasserkanal anfallende - im RÜ überströmende - Wasser wird in den Bach - Graben (Gew. Ordnung) eingeleitet.

(Raum für andere bzw. weitere Angaben)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. Vorhandene Gewässer

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Gewässer vorhanden:

- 1.) (Gew. Ordnung)
- 2.) (Gew. Ordnung)

Die Gewässer sollen in ihrer Lage und in ihrer Form - nicht - verändert werden.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

.....
.....
.....
.....
.....

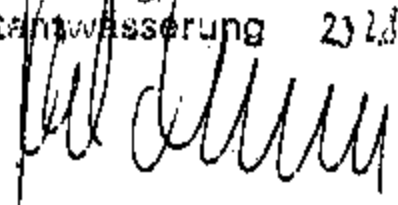
Das für die Änderungen erforderliche Gelände ist als Vorbehaltsfläche in die Pläne eingetragen.

4. Sonstige wasserwirtschaftliche Angelegenheiten

.....
.....
.....
.....
.....

(nicht Zutreffendes ist zu streichen)

Stadt Raddinghausen
Stadtentwässerung 2021



12. Bodenordnende Maßnahmen

Die Ordnung des Grund und Bodens erfolgt unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dabei muß die im Flangebiet ausgewiesene öffentliche Fläche (Verkehrsfläche) in das Eigentum der Stadt überführt werden.

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich, da sich die noch bebaubaren Flächen hauptsächlich im Eigentum einer Person befinden.

13. Vorgesehene Finanzierung (§ 9 (8) BBauG)

Gem. § 9 (8) BBauG soll auf die Maßnahmen hingewiesen werden, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen; die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde dadurch voraussichtlich entstehen (siehe 16. der Begründung) und die vorgesehene Finanzierung sollen angegeben werden.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung bzw. ihre erstmalige Erstellung müssen gem. der §§ 123 ff bis zu 90 % der beitragsfähigen Aufwendungen von den Eigentümern getragen werden (Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Recklinghausen vom 27.2.1978).

Gem. § 129 (1) BBauG wird der Restbetrag von mind. 10 % der beitragsfähigen Aufwendungen von der Gemeinde getragen. Es ist vorgesehen, daß der von der Erschließung des Blockinnenbereiches allein betroffene Grundstückseigentümer über einen Erschließungsvertrag mit der Stadt die Erschließung selbst vornimmt. Bei späterer Übergabe der Verkehrsflächen an die Stadt wird dabei der 10 %-Anteil der Stadt abgerechnet. Die Mittel hierfür werden in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen.

14. Bergbauliche Sicherungsmaßnahmen

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

Um die Bauwerke wirksam und in angemessener Weise gegen evtl. Bergschäden zu sichern, sind bei der Planung die Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaues gem. Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.9.1963 zu beachten.

Schon vor Beginn der Einzelplanungen ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen, der nähere Angaben zur Planung und Ausführung entsprechend dem Grad der bergbaulichen Einwirkungen geben kann.

Bei Verwendung von Fertigbauweise sollte wenigstens das unterste Geschöß (Kellergeschöß) in konventioneller Bauweise ausgeführt werden.

15. Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 19 - Teilplan 1 -

1. Fläche des Planungsgebietes
2. Wohnbauflächen (WR)
3. Verkehrsflächen
4. Flächen für Versorgungsanlagen

ha	a	qm	%
2	38	89	
2	25	11	
	12	66	
	1	12	

Anmerkung:

Die Flächen wurden mit dem Rollscheibenplanimeter
der Fa. Ott, Nr. 47525, ermittelt.

Aufgestellt und berechnet:

Recklinghausen, 24.09.1981

- Amt 62 -

SS m. Lu, VT

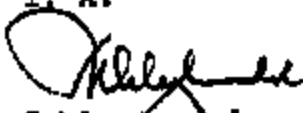
16. Kosten

Überschläglich werden der Stadt für die städtebauliche Erschließung des Bebauungsplanbereiches folgende Kosten entstehen:

Kanalbaukosten	ca. 20.000,--	DM
Straßenbaukosten	ca. 140.000,--	DM
Grunderwerb	ca. 200.000,--	DM
Grünanlage	ca. 5.000,--	DM
Gesamtsumme	ca. 365.000,--	DM
	=====	

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung bzw. ihre erstmalige Erstellung müssen gem. der §§ 123ff BBauG bis zu 90 % der beitragsfähigen Aufwendungen von den Eigentümern getragen werden. Gem. § 129 (1) BBauG hat die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu tragen.

Recklinghausen, den 25.3.1982
Der Oberstadtdirektor
I. A.


Schlegel
Dipl.-Ing.