

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Waltrop für den Bereich des Moselbachtals zwischen den Straßen "Am Moselbach" und Ostring bzw. Riphausstraße sowie zwischen Bahnhofstraße und Dortmunder Straße

a) Anlaß der Planaufstellung

Die Stadt Waltrop zählt zur Zeit 25.400 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt folgendes Bild:

im Jahre 1936	11.400 Einwohner
im Jahre 1949	15.200 Einwohner
im Jahre 1967	25.400 Einwohner

Diese Entwicklung geht stetig weiter.

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt den zentralen Ortsteil des nördlichen Stadtgebietes "Moselbachtal". Um dieses zentrale Gebiet städtebaulich zu ordnen, insbesondere um das Moselbachtal als öffentliche Parkanlage ausbauen zu können und um die stetige Entwicklung zu fördern, hat der Rat der Stadt Waltrop in seiner Sitzung am 7. 12. 1965 beschlossen, für den Bereich des Moselbachtals den Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 im Sinne von § 30 BBauG.

b) Einzelbegründungen

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 37,0 ha. Nach dem derzeit rechtsgültigen Baustufenplan des Amtes Waltrop vom 1. 3. 1959 bzw. 18. 6. 1959 (nebst späteren Ergänzungen) ist der Plangebiet in seinen Randzonen planungsrechtlich ausgewiesen als

B-II-o-Gebiet
C-II-o-Gebiet
C-II-g-Gebiet und
C-III-g-Gebiet

Der Kern des Geländes, das eigentliche Moselbachtal, gehörte bisher zur Verbandsgrünfläche Nr. 21. Der Antrag auf Abänderung des Verbandsverzeichnisses (teilweise Einbeziehung der Grünfläche Nr. 21 als Bebauungsgebiet) wurde in Verbindung mit der Verfügung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 12. 7. 1966 Az. 3-3-1-0 zur Neuaufstellung des Verbandsverzeichnisses gestellt.

Im Plan ist das Moselbachtal im Sinne der Verfügung des SVR vom 28. 12. 1966 - Az. 3-924-66 - gemäß § 9 Abs. 1 f, 2 und 8 BBauG als öffentliche Grün- bzw. Freifläche ausgewiesen.

Neben den bestehenden Gebäuden (städt. Freibad usw.) sollen in diesem Nutzungsbereich nur folgende Projekte zugelassen sein:

- a) Freibaderweiterung
- b) Tennisplätze mit Clubhaus
- c) Reitplatz mit Reitsporthalle
- d) öffentlicher Kindergarten (Kindertagesstätte)
- e) Kinderspielplätze nach Bedarf
- f) evtl. eine Schule

Die Ausweisung von Baugrundstücken für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 f BBauG im Bereich außerhalb der öffentlichen Grünflächen hat der Bau- und Hauptausschuß der Stadt Waltrop in seiner Sitzung am 18. 10. 1966 nach leidenschaftlicher Diskussion abgelehnt. Die Randgebiete des Planbereiches sind daher als privates Bauland vorgesehen. Baunutzungsmäßig sind vorwiegend abgestuft von der Dortmunder Straße her hin zur geplanten Parkanlage ausgewiesen:

- a) Mischgebiete (MI) - § 6 BauNVO
- b) allgemeine Wohngebiete (WA) - § 4 BauNVO
- c) reine Wohngebiete (WR) - § 3 BauNVO

Die Geschößzahlen sind desgleichen abgestuft festgesetzt: von IV-geschossiger Bebauung an der Dortmunder Straße bis hinunter zu I-geschossiger Bauweise bei den Grünanlagen.

Die Bebauung umfaßt folgende Einheiten:

2	IV-geschossige Gebäude mit	36 WE
5	III-geschossige Gebäude mit	30 WE
44	II-geschossige Gebäude mit	134 WE
65	I- bzw. I 1/2-geschossige Gebäude mit	100 WE

dazu in den Baulücken an der Bahnhofstraße
und "Am Moselbach" ca.

50 WE

insgesamt: 350 WE

Ferner sind geplant:

drei I-geschossige Ladenbauten und Garagen für 80 Pkw's.

Im Hauptwohngebiet sind an der Dortmunder Straße ca. 60 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Bei den geplanten Mehrfamilienhäusern sind zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen genügend Sammelgaragen vorgesehen. Einstellplätze sollen nach jeweiligem Bedarf innerhalb der Vorgartenflächen geschaffen werden. Im Plan ist eine Lokalisierung daher nicht angegeben. Im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind für den Bedarf bei den Tennisplätzen bzw. beim Reit-Sportplatz insgesamt rd. 100 öffentliche Pkw-Parkplätze vorgesehen.

Die verkehrs- und versorgungsmäßige Erschließung erfolgt durch das geplante Straßennetz mit Anschluß an die Dortmunder Straße bzw. an den Ostring. Derzeitig ist die Dortmunder Straße noch als Landstraße klassifiziert (L 511). Nach dem Ausbau der kleinen Südumgehung Waltrops im Zuge der Landstraße 511 wird diese Straße zur städtischen Innerortsstraße abgestuft. Die Anbindung der Dortmunder Straße an die geplante kleine Südumgehung ist im Plan angedeutet.

Die Entwässerung des Gebietes soll zum Teil durch die vorhandenen Kanäle aufgenommen werden, grundsätzlich aber durch ein neues Kanalnetz zum Moselbach geführt werden, dem Entwässerungshauptvorfluter der Stadt Waltrop. Vor der Durchführung dieses Bebauungsplanes ist vorgesehen, die Vorflutverhältnisse des Moselbaches zu verbessern. Laut Beschluß des Rates der Stadt Waltrop vom 16. 3. 1967 wurde dem Ing.-Büro Dahlen, Essen, Auftrag

erteilt zur Aufstellung eines genehmigungsfähigen Entwurfes, nach welchem zukünftig die gesamte Entwässerungsvorflut-Sicherheit geschaffen werden soll.

Bei diesem Entwurf wird gebietsmäßig der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan u. a. (Bergsenkungen, Niveau der Durchlässe unter den Straßen, Schienen- und Wasserwegen - Dateln-Hamm-Kanal) berücksichtigt werden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom soll durch Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze erfolgen. Bezüglich der Stromversorgung sind im Plan gem. § 9 (1) Nr. 5 BBauG Flächen für Umformerstationen ausgewiesen.

c) Bodenordnung

Das Gelände des Planbereiches gehört größtenteils Privateigentümern. Das ausgewiesene Bauland nördlich der Dortmunder Straße gehört in drei Flächen hauptsächlich zwei Eigentümern. Dementsprechend erfolgte auch die Gestaltung des Straßennetzes bezüglich der Anbindungen an die Dortmunder Straße, so daß die Erschließung jeweils auch abschnittsweise ohne nachbarliche liegenschaftsrechtliche Beeinträchtigungen erfolgen kann.

Darüber hinaus ist die Planung so aufgestellt, daß die Durchführung aufgrund freier liegenschaftsrechtlicher Vereinbarungen als gesichert angesehen werden kann. Bodenordnende behördliche Rechtsverfahren wie Umlegung, Enteignung o. ä. sollen nur erforderlichenfalls stattfinden.

d) Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

Die voraussichtlichen Kosten werden betragen:

1) für den Ausbau der öffentlichen Grünanlagen

a) Grunderwerb		
80.000 qm à 5,-- DM	=	400.000,-- DM
b) Gestaltung und Einrichtung der Grünflächen		
100.000 qm à 5,-- DM	=	500.000,-- DM
c) Ausbau der Parkwege		
ca. 2700 lfdm à 50,-- DM	=	<u>135.000,-- DM</u>
		1.035.000,-- DM

Übertrag: 1.035.000,-- DM

d) Ausbu der öffentlichen Parkplätze 100 Stück á 500,-- DM	=	50.000,-- DM
zus.:		1.085.000,-- DM

2) für die Erschließung der neuen Wohngebiete

a) ca. 2200 lfdm Wohnstraße einschl. Kanali- sation, Beleuchtung und Bürgersteigausbau à 500,-- DM	=	1.100.000,-- DM
b) 260 lfdm Wohnwege á 50,-- DM	=	13.000,-- DM
c) 60 öffentliche Parkplätze á 300,-- DM	=	18.000,-- DM
zus.:		1.131.000,-- DM

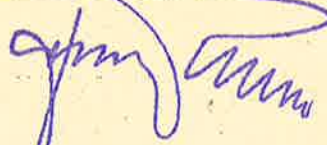
Von diesen Kosten hat die Stadt zu tragen:

aus Ziffer 1) die Gesamtkosten	1.085.000,-- DM
aus Ziffer 2) 10 % der Kosten	113.110,-- DM
	<u>1.198.100,-- DM</u>

Die Durchführung des Planes wird der Stadt Waltrop demnach voraus-
sichtlich rd. 1.200.000,-- DM kosten.

Waltrop, den 10. November 1967

Im Auftrage des Rates der Stadt Waltrop:	
Der Bürgermeister	Der Amtsdirektor
In Vertretung:	In Vertretung:


(Becker)
Landrat


(Grothe)
techn. Amtsbeigeordneter

16. 11.
67.