

1. Ausfertigung Waltrop, den 20.5.1986

Der Stadtdirektor

B E G R Ü N D U N G

I. A.

Stadtratsrat

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
"Moselbachtal" der Stadt Waltrop

1. Allgemeines

- 1.1 Der Rat der Stadt Waltrop hat am 30.08.1984 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Moselbachtal" beschlossen.
- 1.2 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungs-Bebauungsplanes wurden wie folgt festgesetzt:

Im Süden:

Nördliche Seite der Dortmunder Straße von einem Punkt 25 m östlich der Ostgrenze der Parzelle 320 der Flur 24, in westlicher Richtung bis östliche Seite der Straße "Am Moselbach".

Im Westen:

Östliche Seite der Straße "Am Moselbach" in nördlicher Richtung bis Nordseite der Parzelle 230.

Im Norden:

Nördliche Seite der Parzelle 230 und 356 und östliche Seite der Parzelle 356, von der südöstlichen Ecke der Parzelle 356 bis zur nordöstlichen Ecke der Parzelle 711, weiter entlang an der Ostseite der Parzelle 711 bis zur Nordostecke der Parzelle 710, weiter entlang an der Nordseite der Parzelle 713 bis zu einem Punkt, der auf den Schnittlinien der östlichen Parzellengrenze der Parzelle 714 und der nördlichen Parzellengrenze der Parzelle 713 liegt. Von diesem Punkt in südlicher Richtung bis zur Nordseite der Parzelle 706, von dort weiter in östlicher Richtung entlang der Nordseite der Parzelle 706 und 626 bis zu einem Punkt, der ca. 27 m östlich der Ostgrenze der Parzelle 706 liegt.

Im Osten:

Von dem Punkt ca. 27 m östlich der Ostgrenze der Parzelle 706 Richtung Süden bis zur Ostgrenze der Parzelle 625, in gerader Linie an der Ostseite der Parzelle 625 entlang nach Süden bis zur Süd-Ost-Ecke dieser Parzelle, von dort nach Osten abknickend ca. 14 m entlang des vorgesehenen Wendeplatzes, hier nach Süden abknickend in gerade Linie parallel zu den Ostseiten der Parzellen 78 und 320 zur Dortmunder Straße.

- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem beigefügten Plan im Maßstab 1:5000 zu ersehen.
- 1.4 Eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung im Sinne von § 1 Abs. 5 BBauG ist nicht vorhanden.

2. Ziel und Inhalt der Planänderung

Mit der Planänderung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- 2.1 Das Wohnen im Änderungs-Planbereich, der einerseits teilweise unmittelbar an die Grünanlage "Moselbachtal" grenzt und andererseits nur wenige Gehminuten von der Fußgängerzone in der Stadtmitte entfernt ist, soll ermöglicht werden. Hierfür ist das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Osten des Änderungs-Planbereiches vorgesehen, das an die WA-Bebauung des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 4 anschließt.
- 2.2 Die Schaffung von PKW-Einstellplätzen für die Volksbank und einen Handelsbetrieb, die außerhalb des eigenen Bedarfs der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Regelungen für die Zu- und Abfahrten der PKW-Einstellplätze.
- 2.3 Der Bau einer aus Immissionsschutzgründen vorgesehenen Lärmschutzwand, die beidseitig begrünt zwischen Parkplatz und dem ausgewiesenen WA-Gebiet (teilweise Mischgebiet) errichtet werden soll.
- 2.4 Festlegung der überbaubaren Flächen für das Grundstück der Volksbank, damit eine städtebaulich vertretbare Ausnutzung möglich wird.

3. Bodenordnende oder enteignende Maßnahmen

Gegenwärtig besteht kein Anlaß, bodenordnende oder enteignende Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorzunehmen.

4. Erschließung und Kosten

- 4.1 Zur Verkehrserschließung der neu zu schaffenden Baugrundstücke (WA-Gebiet) wird eine Privatstraße angelegt, die Gemeinschaftseigentum der Eigentümer aller angrenzenden Wohnbaugrundstücke sein wird. Die Versorgungsleitungen werden von den Wohnbaugrundstücken über die Trasse der gemeinschaftlichen Zuwegung an die Dortmunder Straße geführt, in der sich alle Versorgungsleitungen befinden.
Die Gebäude an der Straße "Am Moselbach" und an der "Dortmunder Straße" besitzen alle Versorgungseinrichtungen im vorhandenen Straßenraum.
Kosten werden für die Stadt Waltrop somit nicht entstehen.

Waltrop, 12. März 1986
(61) 622-06 Nr. 4 (4.) Hei/St

Der Stadtdirektor
15 V.

Lessner
Technischer Beigeordneter





4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
Moselbachtal

WALTROP

Maßstab 1:5000