

Rechtlicher Hinweis:

Die Begründungen dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

Planungsrechtliche Auskünfte können nur auf der Grundlage der Originale erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Fachdienst 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 17 - Im Osterfeld - der Gemeinde Voerde
(Närrn.)

Erfordernis der Planaufstellung

Durch die Ansiedlung neuer Industrien im Bereich des Lippe-Seitenkanals und in Möllen wächst der Bedarf an Wohnungen im Gemeindegebiet, insbesondere auch an Mietwohnungen, der in den vorhandenen Baugebieten nicht mehr befriedigt werden kann. Die Erschließung und Bebauung des Plangebietes entspricht der ordnungsgemäßen Weiterentwicklung des Gemeindegebietes, setzt jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus. Es ist beabsichtigt, bereits in diesem Jahr mit Erschließungsmaßnahmen und evtl. der Errichtung von etwa 200 Wohnungen zu beginnen.

Einfügung in die überörtliche Planung

Nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt der Bereich des Bebauungsplanes in einer Wohnbaufläche. Die gleiche Ausweisung bestand bereits in dem früheren Wirtschaftsplan der Gemeinde. Die beabsichtigten Festsetzungen als Wohngebiet entsprechen also der durch den Flächennutzungsplan gegebenen Planungsrichtlinie und damit auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, denen der Flächennutzungsplan angepaßt worden ist.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Bebauungspläne oder übergeleitete städtebauliche Pläne sowie nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte Nutzungsregelungen bestehen in diesem Plangebiet nicht. Baurechtlich ist es als Außenbereich im Sinne des § 35 BBauG zu beurteilen.

Der Bestand innerhalb des Bebauungsplanes

Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Lediglich das als öffentliche Grünfläche vorgesehene in den Planbereich einbezogene Grundstück an der Straße "Im Osterfeld" ist mit Bäumen bestanden. Das Gelände ist fast eben, ohne erkennbare Höhenunterschiede.

Die Untergrundverhältnisse sind nicht bekannt und müssen durch Probebohrungen insbesondere im Bereich der mehrgeschossigen Gebäude durch die künftigen Bauherren festgestellt werden. Dasselbe gilt für die Ermittlung der Grundwasserstände.

Etwa inmitten des Planbereichs befindet sich ein Doppelhaus in 1- bis 2-geschossiger Bauweise, ähnlich der in der Umgebung vorhandenen Altbauweise mit Kleinsiedlungscharakter. Der Zugang zu diesem Haus erfolgt über einen Privatweg von der Tönningstraße aus. Die Erschließung ist so angelegt, daß diese Grundstücke zukünftig an der Verlängerung der Straße Waymannskath liegen.

Die Grundbesitzverhältnisse insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes sind so, daß bei der Bebauungsplanung auf diese keine Rücksicht genommen werden kann. Es wird also erforderlich sein, daß zur Durchführung des Planes in Teilbereichen Flächen ausgetauscht oder vielleicht auch eine Umlegung durchgeführt werden muß. Größter Grundstückseigentümer sind 2 Wohnungsbaugesellschaften, die diese Flächen in den letzten Jahren erworben haben.

Zur landwirtschaftlichen Erschließung des Gebietes dienten bisher die tangierenden Straßen "Im Osterfeld" und die Tönningstraße. Nach Ausbauzustand und Führung sind sie in der vorhandenen Form als Haupterschließungsstraßen nicht geeignet.

Die Erschließung und Versorgung

Als äußere Erschließungsstraßen sind die Bahnhofstraße und die Grünstraße (Kreisstraße 5) anzusehen. Dabei ist zu bedenken, daß die Kreisstraße eine nach Norden verschobene Neuführung erhalten soll. Als innere Haupterschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung ist die Verlängerung der Dinslakener Straße nach Norden über die Bahnhofstraße hinweg vorgesehen. Die Straße "Im Osterfeld" soll etwa 500 m nördlich der Bahnhofstraße in diese verlängerte Dinslakener Straße einmünden. In einem späteren, östlich anschließenden Bebauungsplan, wird die verlängerte Dinslakener Straße festgesetzt. In dem jetzigen Bebauungsplan ist der Teil der Straße "Im Osterfeld" der als Fortsetzung der verlängerten Dinslakener Straße dienen soll, mit einem breiteren Profil von 17,00 m mit 9,00 m breiter Fahrbahn festgesetzt. Die Wohnstraßen sollen überwiegend Fahrbahnbreiten von 6,50 m mit beiderseitigen Fußwegen von je 1,75 m erhalten. An zahlreichen Stellen sind Parktaschen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Diese werden jedoch nicht ausreichen, den zu erwartenden Bedarf an notwendigen Stellplätzen zu decken. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen wird daher gemäß § 64 (2) der BauONW die Herstellung weiterer Stellplätze auf den Baugrundstücken erforderlich werden.

Zur Ableitung der Schmutzwasser wurde ein Entwässerungsentwurf aufgestellt, nach dem das Abwasser über den in der Bahnhofstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage Voerde geleitet werden soll. Lediglich die in unmittelbarer Nähe der Grünstraße geplante Bebauung muß über eine noch zu bauende Entwässerungsleitung in der Grünstraße mit Anschluß zu einem geplanten Hauptsammler in der Frankfurter Straße entwässert werden. Zur Entwässerung der Straßen sind Regenkanäle mit Anschluß an den Mombach geplant. Die auf den Grundstücken anfallenden Tageswässer müssen auf den Grundstücken selbst versickert werden.

Zur Versorgung mit Wasser, Gas und Strom sind in den umgebenden Straßen Leitungen vorhanden, die ohne Schwierigkeit in das Plangebiet hinein verlängert werden können. Die Gas- und Wasserleitungen sind hierfür ausreichend dimensioniert. Die Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke werden sich mit den einzelnen Bauherren zur Unterbringung von Umspannanlagen in den Gebäuden oder Garagentrakte in Verbindung setzen.

Die Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs wird der vorhandene Ansatz eines Subzentrums an der Bahnhofstraße übernehmen und dabei eine Abrundung und Ergänzung erfahren.

Um hierfür die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird z.Zt. ebenfalls der Bebauungsplan Nr. 27 für den Bereich der Bahnhofstraße aufgestellt. Nach dem derzeitigen städtebaulichen Leitbild der Gemeinde soll das Zentrum der Gesamtgemeinde in dem nördlich anschließenden Bereich entstehen. Durch die mit diesem Bebauungsplan geplante Bebauung mit etwa 1.700 Wohnungseinheiten erwartet die Gemeinde starke Impulse zur Entstehung eines Zentrums. Für den lokalen Nahbedarf ist eine kleine Ladengruppe an der Kreuzung Straße "B"/Waymannskath vorgesehen.

Die bauliche und sonstige Nutzung

Der Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 35 ha Bruttoland. Bei Zugrundelegung von Wohnungsgrößen um 70 qm Wohnfläche können in dem Gebiet etwa 1.700 Wohnungseinheiten erstellt werden, das sind ca. 6.000 Einwohner und ergibt eine Einwohnerdichte von 170 je ha Bruttobauland.

Für das Maß der baulichen Nutzung sollen die Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 festgesetzt werden. Im allgemeinen werden diese jedoch nicht erreicht werden, bedingt durch die erforderlichen Abstandsflächen und Stellplätze auf den Grundstücken. Die Zahl der Vollgeschosse soll überwiegend als zwingend festgesetzt werden. Lediglich im Bereich an der Tönningstraße, in dem eine Ergänzung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung geplant ist, sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze vorgesehen. Dadurch soll eine Fortsetzung der vorwiegend vorhandenen sogenannten "1 1/2-geschossigen" Bebauung ermöglicht werden. Nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauONW zählt der Dachraum evtl. als Vollgeschos. Etwa in der Mitte des Planbereichs, im Schnittpunkt der langgestreckten öffentlichen Grünfläche mit der "Straße B" ist ein 15-geschossiges Punkthaus geplant als überragende Dominante. Bei Fortsetzung der Bebauung nach ostwärts der Straße "Im Osterfeld" bis zur Bundesbahnstrecke ist für einen künftigen Bebauungsplan vorgesehen, die Bebauungshöhe wieder abfallen zu lassen.

Die Größe der öffentlichen Grünflächen beträgt etwa 20.500 qm für die das gesamte Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchziehende Grünanlage mit angegliederten Spielplätzen und 9.400 qm für die mit Bäumen bestandene Fläche ostwärts der Straße "Im Osterfeld". Die langgestreckte Grünfläche soll vorwiegend einen Fußweg aufnehmen, auf dem ein ungestörtes Gehen zur Schule zu den Läden und zur Kirche möglich ist. Der westliche Teil der "Straße B" von der Grünfläche bis zur Tönningstraße soll einen durch Grünstreifen von der Fahrbahn getrennten Fußweg erhalten, um den Schulweg der Kinder zur geplanten Grundschule zu sichern.

Das geplante Schulgrundstück umfaßt eine Fläche von 1,3 ha. Es ist auch aus den Wohngebieten weiter westlich über den Weg "Auf dem Hövel" gut erreichbar. Dasselbe trifft zu für das reichlich 5.000 qm große Grundstück für ein evangelisches Gemeindezentrum.

Die Kostenschätzung

Die im Planbereich vorhandenen Straßen sind bisher nur für einen landwirtschaftlichen Verkehr ausgebaut, müssen also neu hergestellt werden. Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sind nicht vorhanden.

Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

1. Verlegung der Schmutzwasserkanäle	600.000,--DM
2. Verlegung der Straßenentwässerungskanäle	500.000,--DM
3. Herstellung der Straßen	2.100.000,--DM
4. Grunderwerb für Straßen 45.000 qm	500.000,--DM
5. Grunderwerb für Grünflächen 30.000 qm	300.000,--DM
6. Herstellung der Grünflächen u. Spielplätze	200.000,--DM

Überschläglich ermittelte Gesamtkosten: 4.200.000,--DM

Von diesen Kosten wird die Gemeinde etwa 90 % in Form von Erschließungsbeiträgen und Kanalanschlußgebühren zurück erhalten.

Bei 1.700 Wohnungen in dem Planbereich betragen die Kosten der Erschließung für eine Wohnung etwa 2.470,-- DM.

Voerde (Ndrh.), den 11. 4. 1969

Gemeindedirektor