Archivexemplar

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 32 - Overhofstraße -

I. Allgemeines:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Kerngebiet dargestellt. Der Rat der Stadt hat am 30.5.1968 das Gebiet zwischen Kirchstraße und Overhofstraße zum Sanierungsgebiet erklärt und die entsprechende Ergänzung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
Es handelt sich dabei um eine strukturelle Flächensanierung mit dem Ziel, die vorhandene Wohnbebauung und teilweise Gemengelage sowie eine überalterte Schule zu beseitigen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen ein modernes Geschäftszentrum zu entwickeln, wobei Förderungsmaßnahmen des Bundes und des Landes erwartet werden.
Am 30.5.1968 hat der Rat der Stadt den Erlaß einer Satzung über besondere Vorkaufsrechte (§§ 25 und 26 BBauG) beschlossen.
Das Plangebiet liegt im zukünftigen Schwerpunkt des Stadtkernes an der Kreuzung der Fußgängerzonen Hauptstraße und Kirchstraße. Aus diesem Grunde ist eine Konzentration der Baumasse entlang dieser beiden Straßen vorgesehen.

II. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die Grenzen des Bebauungsplanes sind eindeutig festgesetzt und gem. Planzeichenverordnung gekenntzeichnet.

III. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bestimmt durch Text und zeichnerische Darstellung die Neuprdnungsmaßnahmen. Im einzelnen setzt er die Bauflächen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die öffentlichen Verkehrsflächen fest.

Im textlichen Teil des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, daß unter der Fläche des geplanten Bebauungsplangebietes der Bergbau umgeht.

IV. Verkehrsflächen und Entwässerung

Die Stöckstraße - als zukünftige Hauptverkehrsstraße zur Erschließung des Stadtkerns - muß vierspurig ausgebaut und deshalb verbreitert werden.
Die Overhofstraße soll im Hinblick auf die einzurichtende Fußgängerzone der Erschließung und dem öffentlichen Parkbedürfnis (Kurzzeitparkplätze) dienen. Die Verbreiterung der Overhofstraße ist zwingend erforderlich, da die Umstrukturierung erhöhten Verkehr anzieht und gleichzeitig die Hauptstraße und die Kirchstraße dem Verkehr nicht mehr zur Verfügung stehen, weil beide "fußläufige Zone" werden sollen. Gerechtfertigt ist die Zurücknahme der Straßenbegrenzungslinie auch deshalb, weil die vorhandene Wohnbebauung aus strukturellen Gründen ohnehin umgesetzt werden soll.

Die Kirchstraße ist als Fußgängerzone vorgesehen, wobei in der ersten Ausbaustufe der westliche Teil der Straße als Zufahrt zu den Anliegern erhalten bleibt. Für kirchliche Zwecke (z.B. bei Trauungen, Taufen usw.) wird der Fahrverkehr in der Fußgängerzone bis zur Kirche zugelassen.
Die Hauptstraße wird ebenfalls Fußgängerzone. Zur Vergrößerung der Verkehrsfläche wird die Baugrenze im Erdgeschoß zurückgelegt und eine Fläche mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
Die Entwässerungsanlagen sind vorhanden.

V. Bodenordnungsmaßnahmen

Durch Ratsbeschluß vom 30.5.1968 ist für das Gebiet zwischen Kirch-, Haupt-, Overhof- und Stöckstraße die Umlegung angeordnet.
Für das Restgebiet werden bodenordnende Maßnahmen, soweit möglich, auf freiwilliger Basis durchgeführt.

VI. Kosten

Überschlägig werden für die Durchführung des Bebauungsplanes folgende Kosten entstehen:

1) Grunderwerbskosten		
1.1 Freiliegende Bürgersteigflächen an bereits ausgebauten Straßen	ca.	30.000,-- DM
1.2 noch zu erwerbendes Gelände zur Verbreiterung der Straßen	ca.	200.000,-- DM
1.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zwischen Overhof- u. Gerichtsstraße; Ausbaukosten einschl. Freilegung	ca.	30.000,-- DM
2) Ausbaukosten Durch Zurücknahme der Straßenbegrenzungslinie auf die neue Baugrenze müssen grundsätzlich neue Bürgersteigflächen angelegt, die bisherige Bürgersteigfläche als Fahrbahn ausgebaut und neue Beleuchtungskörper angebracht werden	ca.	150.000,-- DM
3) Kosten für den Erwerb und Abbruch von Gebäuden ohne Bodenwert Erwerb und Abbruch der Gebäude zwischen Kirchstraße, Hauptstraße, Overhofstraße und Stöckstraße einschl. des Gebäudes Overhofstraße 19	ca.	2,900.000,-- DM
	ca.	3,310.000,-- DM

Wanne-Eickel, den 10. OKT. 1968

Stadtvermessungs- und Katasteramt — Stadtplanungsamt — Der Oberstadtdirektor In Vertretung

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf gemäß § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 6. NOV. 1968 bis einschl. 6. DEZ. 1968 öffentlich ausgelegen.

Wanne-Eickel, den 11. MRZ. 1968

Der Oberstadtdirektor
I.A.

(Dipl.-Ing. Degenhardt)
Städt. Obervermessungsrat

Genehmigt zur Vfg. v. 7. 3. 1969
Az. I B 2 - 1854 (Wanne-Eickel 32)
Landesbaubehörde Ruhr

Archivexemplar

B e g r ü n d u n g

für die Änderung des Bebauungsplanes 32 -Overhofstraße-

Die Änderung bezieht sich auf den o.a. Bebauungsplan, ohne die Grundzüge der Gesamtplanung zu berühren.

Bei der Ausarbeitung eines Lageplanes zur Anlegung von PKW-Einstellplätzen in der Gerichtsstraße seitens der Verkehrsplanung wurde festgestellt, daß die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche im Norden um ca. 3,00 m verringert werden kann. Diese Fläche, welche noch im Besitz der angrenzenden Eigentümer steht, wird diesen als nicht überbaubare Fläche verbleiben.

Ferner wird im westlichen Planbereich die öffentliche Verkehrsfläche zwischen Gerichtsstraße und Kirchstraße auf der östlichen Seite der Stöckstraße durch einen neuen Ausbauentwurf verringert. Diese Fläche wird ebenfalls den angrenzenden Eigentümern als nicht überbaubare Fläche belassen.

Durch den Fortfall dieser öffentlichen Verkehrsflächen verringert sich die in der Begründung vom 10. Oktober 1968 unter Punkt "VI.Kosten" aufgeführte Summe von ca. 3.310.000,--DM um ca. 130.000,--DM.

Wanne-Eickel, den 27. Mai 1971

Stadtvermessungs- und Katasteramt	Stadtplanungsamt	Der Oberstadtdirektor I.V.
		i. A.