Archivexemplar

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 63 - Am Freibad -

I. Allgemeines

Zur allgemeinen Verbesserung der Wohnungsstruktur Wanne-Eickels und zur Aktivierung der stadtkernahen Wohnbauflächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 30 BBauG für den o.a. Bereich erforderlich.

Das Gelände südöstlich des Freibades ist die einzige größere noch offene Baufläche innerhalb des Stadtgebietes, die den Bau einer modernen Wohnsiedlung ermöglicht. Mit der B 226 und dem Emscherschnellweg ist eine günstige Verkehrsanbindung gegeben. Zum Zentrum der Stadt und zum Hauptbahnhof bestehen gute Fußgängerverbindungen.

Um eine optische Lösung im Sinne einer dynamischen Stadtentwicklung zu erzielen, wurde im Herbst 1970 ein offener städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Der vom 1. Preisträger ausgearbeitete Entwurf wurde deshalb vom Rat der Stadt Wanne-Eickel als Grundlage dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Insgesamt sollen ca. 900 Wohnungen errichtet werden. Für den täglichen Bedarf ist innerhalb des Plangebietes eine kleinere Laden- und Geschäftszone im WA-Gebiet gegenüber der Einmündung der Claudiusstraße vorgesehen. Durch die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen ist der geplante Bau eines Hallenbades, einer Kindertagesstätte und einer Einrichtung für die Jugend- und Altenpflege gesichert. Die dargestellten öffentlichen Grünflächen werden mit dem Grünzug der Franzstraße verknüpft. Das Freibadgrundstück wird im Süden neu gestaltet. An der Straße OW III wird die öffentliche Grünfläche als Lärmschutzwall ausgebildet.

II. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenzen des Bebauungsplanes sind eindeutig festgesetzt und gekennzeichnet.

III. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bestimmt ausreichend durch Text und zeichnerische Darstellung alle Neuordnungsmaßnahmen. Im einzelnen setzt er die Bauflächen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Grün-, Gemeinbedarfs- und die öffentlichen Verkehrsflächen fest.

Die Festsetzungen im textlichen Teil werden wie folgt begründet:

Zu 1) Da die Größenordnung der im Plan gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze bei einem Verhältnis von 1 Stellplatz je Wohnung erheblich über dem üblichen Maß liegt und ein optimaler Standort zur Straße und zu den Wohngebäuden (kurze Zufahrt, Wohnruhe) angeboten wird, sind Garagen oder Stellplätze nur auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Zu 2) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO würden den städtebaulichen Gesamteindruck erheblich stören.

Zu 3) Der im Bebauungsplan festgesetzte besondere Typ der mehrgeschossigen Wohnanlage (Mittelhochbau mit vorgelagerten terrassierten Flachbau) bedingt eine Überschreitung der Höchstwerte der Grundflächenzahlen der BauNVO bis zu 100%, so daß an mehreren Stellen eine Grundflächenzahl bis zu 0,8 erreicht wird.

Zu 4 - 6) Die Anwendung des § 21 a BauNVO steigert die Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Verbesserung des Wohnwertes durch die Anlage von Garagengeschossen und Tiefgaragen.

Zu 7) Um eine einheitliche Dachgestaltung des Einfamilienhausgebietes zu erreichen und eine optimale Besonnung der Gartenhöfe zu sichern, wird eine Traufhöhe von max. 4,00 m über dem angrenzenden Wohnweg festgesetzt. Dieses Maß ist ausreichend, um übliche Dachkonstruktionen (Warm- oder Kaltdach, Holz oder Beton) zu erfassen.

Zu 8) Um im Einfamilienhausgebiet die angestrebte Großzügigkeit zu sichern, sollen die im vorhandenen ebenen Gelände auftretenden geringen Böschungen zu den Wohnwegen in den angrenzenden Grundstücken verzogen und die Anlage von Einfriedungen an den Wohnwegen allgemein ausgeschlossen werden.

IV. Verkehrsflächen und Entwässerung

Das Gelände wird durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Die Entwässerung erfolgt durch den im Plangebiet liegenden Kanal.

-3-

V. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen nach dem BBauG erscheinen nicht erforderlich.

VI. Kosten

Für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes entstehen außerhalb der Kosten für den Wohnungsbau folgende Kosten:

1. Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes	
1.1 Bodengutachten	13.200,--DM
1.2 offener Wettbewerb	54.100,--DM
1.3 Planungsauftrag an den 1.Preisträger (Aufstellung des Bebauungsplanes)	30.000,--DM
1.4 Planungsauftrag an den 1.Preisträger (Typenstudie für den 1.Bauabschnitt)	20.000,--DM
1. Gesamt	117.300,--DM
2. Kosten für die Erschließung	
2.1 Kanalbau	ca.525.000,--DM
2.2 Straßenbau	ca.1.500.000,--DM
2.3 Erdarbeiten (Straßendurchstich Sandberg)	ca.200.000,--DM
2,4 Beleuchtung	ca.165.000,--DM
2. Gesamt	ca.2.390.000,--DM
3. Kosten für die öffentlichen Grünflächen	
3.1 Umgestaltung der Freibadfläche	ca. 190.000,--DM
3.2 Abtragung des Sandberges und Aufbau eines Lärmschutzwalles	ca. 640.000,--DM
3.3 Herrichtung der öffentl.Grünflächen	ca. 560.000,--DM
3.4 Herstellung von Spielzonen	ca. 310.000,--DM
3.5 Straßenbegleitgrün	ca. 85.000,--DM
3.6 Gebühren f.den Gartenarchitekten	ca. 150.000,--DM
3.7 Restarbeiten	ca. 65.000,--DM
3. Gesamt	ca.2.000.000,--DM
4. Kosten für Gemeinbedarfseinrichtungen	
4.1 Hallenbad	ca.6.200.000,--DM
4.2 Kindertagesstätte	ca.1.300.000,--DM
4.3 Jugend- und Altenpflege	ca.4.000.000,--DM
4. Gesamt	ca.11.500.000,--DM

5. Kosten für den Grunderwerb

5.1 Straßenverkehrsflächen	ca. 420.000,--DM
5.2 öffentl. Grünflächen	ca.1.000.000,--DM
5.3 Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte, Jugend- und Altenpflege)	ca. 150.000,--DM
5. Gesamt	ca.1.570.000,--DM
insgesamt	ca.17.600.000,--DM

Von diesen Kosten kann die Stadt im Wege der Erhebung von Erschließungsbeiträgen höchstens ca. 4.000.000,--DM zurückerhalten.

6. Außerdem sind von Position 1 ca. 55.000,--DM an Zuschüssen zu erwarten.

Wanne-Eickel, den 22.7.1971

Stadtvermessungs- und Katasteramt | Stadtplanungsamt | Der Oberstadtdirektor i.V.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf gem. § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 15. Sep. 1971 bis einschließlich 15. Okt. 1971 öffentlich ausgelegen.

Wanne-Eickel, den 20. Okt. 1971

Der Oberstadtdirektor
I.A.

(Günther)
Stadtvermessungsoberinsp.

Gehört zur Vfg. v. 7.3.1972
Az. IB 1 - 125.4 (Wanne-Eickel 63)

Landesbaubehörde Ruhr

Archivexemplar

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung und Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 69 - An Freibad -

1) Änderung im Bereich des 1. Bauabschnittes

Bei der technischen Durcharbeitung des 1. Bauabschnittes (nordöstlicher Planbereich) ergaben sich im Bereich der nordöstlichen Erschließungsstraße Abweichungen vom Konzept der ersten Funktionsstudien, welche Änderungen des Bebauungsplanes an mehreren Stellen erforderlich machen. Die architektonische Konzeption differenzierter, terrassierter Baukörper ermöglicht eine wesentliche Steigerung des inneren und äußeren Wohnwertes. Grundrisse und Belichtungsverhältnisse werden verbessert. Die Kleinkinderspielplätze haben eine bessere Lage zu den dazugehörigen Wohnungen erhalten. Die Stellplatzflächen wurden vergrößert und entlang der Erschließungsanlage angeordnet.

Diese Änderungen sind mit den beteiligten Behörden und Dienststellen, insbesondere der Wohnungsbauförderung, der Feuerwehr, dem Tiefbauamt und dem Fuhrpark abgestimmt.

Die teilweise Neuführung des eingetragenen Gehrechtes im 1. Bauabschnitt entspricht dem modifizierten Architektenentwurf.

Die bisher vorgesehene großflächige Tiefgarage im Bereich der Hochhausgruppe (VIII - XVI Geschosse) wird aus wirtschaftlichen Gründen in eine zweigeschossige palettenartige Garagenanlage (Ga u. St) umgewandelt, so daß eine größere Fläche des Baugrundstücks unmittelbar an den Gebäuden gärtnerisch wirksamer (Baumwuchspflanzung) genutzt werden kann.

Die Verbesserung der Wohnqualität läßt eine Änderung des Bebauungsplanes als gerechtfertigt erscheinen.

2) Änderung im Bereich des Freibades / Hallenbades

Den bisherigen Planungskonzepten für das Hallenbad lag ein Raumprogrammentwurf des Sport- und Bäderamtes zugrunde, der ein Sportbecken von 16/25 m sowie ein Nichtschwimmerbecken von 8/16 m vorsah.

Durch Beschluß des Haupt- und Finanzausschusses vom 13.12.1973 wurde das Raumprogramm wesentlich vergrößert. Planungsuntersuchungen haben ergeben, daß dieses erweiterte Programm nicht mehr ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes 63 verwirklicht werden kann.
Es ist daher erforderlich, die Baugrenzen entsprechend zu ändern.

3) Änderung im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Durch die Verschwenkung des ein- bis dreigeschossigen, den höheren Häusern vorgelagerten Baukörpers im mittleren Teil des 1. Bauabschnittes ergibt sich eine geringfügige Einschränkung der öffentlichen Grünfläche, die durch Vergrößerung auf der anderen Straßenseite im Bereich des Hochhausgrundstücks voll ausgeglichen wird.

An der nördlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche zum 1. Bauabschnitt wird nach technischer Durcharbeitung der Erschließung und deren Höhenlage (Kanaltiefe) durch das Tiefbauamt die Ausweisung eines öffentlichen Fußweges (Verkehrsfläche) notwendig, um die Entwässerung und Versorgung der ein- bis dreigeschossigen Baugruppe sicherzustellen.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen nicht berührt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 BBauG wird die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes rechtskräftig.

4. Die Gesamtkosten ändern sich durch diese Änderungen nicht.

Wanne-Eickel, den 8. August 1974

Stadtvermessungs- und Katasteramt	Stadtplanungsamt	Der Oberstadtdirektor In Vertretung