B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 74 - Schlachthofstraße -

Archivexemplar

I. Allgemeines

Als notwendige Folgemaßnahme des Ausbaues der geplanten Westtangente und zur Aktivierung der stadtkernnahen Wohnbauflächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für obigen Bereich zwingend erforderlich. Die vorhandene Bausubstanz entspricht überwiegend nicht mehr den notwendigen Anforderungen an ein modernes, hygienisches Wohnen. Die Gebäude sind überaltert und sanierungsbedürftig. Die geplante Bebauung wird durch eine neue Straße von Süden nach Norden erschlossen. Das Gelände eignet sich von der Lage her in besonderem Maße für eine Intensivierung des notwendigen Wohnungsbaues, der als parallel laufende Maßnahme für die Aktivierung und Erneuerung des Stadtkernbereiches notwendige Voraussetzung ist. Insgesamt ist die Errichtung von ca. 160 WE möglich. Zusätzlich wird die Errichtung einer Kindertagesstätte möglich durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche. Ferner ist ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen. Durch Überwegerecht wird eine innere Erschließung des Geländes auch fußläufig sichergestellt.

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

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

III. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bestimmt durch Text und zeichnerische Darstellung die Neuordnungsmaßnahmen. Im einzelnen setzt er u.a. die Bauflächen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Stellung der geplanten Baukörper, die dem öffentlichen Wohl dienenden Flächen (Kinderspielplatz) und die Verkehrsflächen fest. Im textlichen Teil des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, daß unter der Fläche der Bergbau umgeht.

IV. Verkehrsflächen und Entwässerung

Das Gelände wird durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

V. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Umlegung ist angeordnet, das Verfahren soll jedoch zunächst auf freiwilliger Basis durchgeführt werden, da z.T. die liegenschaftsrechtlichen Veränderungen schon erfolgt sind.

VI. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

VII. Kosten

1. Grunderwerbskosten

1.1 Erwerb der Verkehrsfläche für den Ausbau der Westtangente	ca. 50.000,--DM
1.2 Freiliegende Bürgersteigfläche an bereits ausgebauter Straße	ca. 7.000,--DM
1.3 Für die noch zu erwerbende Fläche der Kindertagesstätte	ca. 150.000,--DM
1.4 Für die noch zu erwerbende Fläche der neuen Erschließungsstraße	ca. 3.000,--DM
1.5 Entschädigung für die Flächen mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrecht zugunsten der Stadt	ca. 15.000,--DM

2. Kosten für den Erwerb und Abbruch von Gebäuden ohne Bodenwert und ohne Umsetzungskosten für Betriebsverlagerungen

2.1 im Bereich der Westtangente	ca. 2.000.000,--DM
2.2 im übrigen Plangebiet	ca. 1.800.000,--DM

3. Ausbaukosten

3.1 Ausbau des Teilstückes Westtangente (von Schlachthofstr. Haus Nr. 19 bis "Am Mühlenbach")	
3.11 Straßenflächen	ca. 320.000,--DM
3.12 Gehwegflächen	ca. 50.000,--DM
3.13 Bordsteinanlagen	ca. 35.000,--DM
3.14 Beleuchtung	ca. 12.000,--DM
3.15 unvorhergesehenes und Ingenieur Leistungen	ca. 33.000,--DM
3.2 Ausbau der neuen Verbindungsstraße parallel zur Schlachthofstraße	
3.21 Kanal	ca. 280.000,--DM
3.22 Straßenflächen	ca. 140.000,--DM
3.23 Gehwegflächen	ca. 110.000,--DM
3.24 Bordsteinanlagen	ca. 30.000,--DM
3.25 Beleuchtung einschließl. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	ca. 54.000,--DM
3.26 Unvorhergesehenes und Ingenieur Leistungen	ca. 61.000,--DM
Zwischensumme	ca. 5.150.000,--DM

3.2	Zwischensumme	Übertrag	ca. 5.150.000,--DM
3.3	Öffentlicher Kinderspielplatz		ca. 150.000,--DM
			ca. 5.300.000,--DM

4. Für den Ausbau des Teilstückes Westtangente wird ein Zuschuß bis zu 80% erwartet, daß sind bis zu ca. 2.000.000,--DM.

   Erschließungsbeiträge hierfür entfallen, da die Straßen in ihrer ersten Einrichtung fertiggestellt sind.

5. Für die neue Erschließungsstraße erhält die Stadt im Wege der Erhebung von Erschließungsbeiträgen voraussichtlich ca. 2.250.000,--DM zurück.

Wanne-Eickel, den 30.6.70

Stadtvermessungs- und Katasteramt

Stadtplanungsamt

Der Oberstadtdirektor
i.V.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf gem. § 2 (6) BBauG in der Zeit vom 7.5.1971 bis einschließlich 7.6.1971 öffentlich ausgelegen.

Wanne-Eickel, den 21.6.1971

Der Oberstadtdirektor
i.A.

Stadt Wanne-Eickel 57

Gehört zur Vfg. v. 21.7.1971
Az. I B1 – 1254 (Wanne-Eickel 74)

Landesbaubehörde Ruhr