Archivexemplar

1. Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 76/1 - beiderseits der Emscherstraße - nördlicher Teilbereich

I. Allgemeines

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für obiges Plangebiet ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend dem Auftrage des Rates vom 17.12.1970 notwendig. Durch Ratsbeschluß vom 22.2.1973 ist für den Teilbereich Nr. 76/1 ein Entwurf auf der Grundlage der Planung vom 6.12.1972 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Durch den Ausbau des Emscherschnellweges sowie der künftigen Westtangente erhält dieses in sich teilsanierungswürdige Gebiet wesentliche Impulse zu einer Eigenaktivierung. Auch im Hinblick auf den wachsenden Anteil des tertiären Sektors im Kernbereich gewinnt diese Fläche zusätzliche Bedeutung für den Neubau qualifizierter, höherwertiger Wohnungen. Die vorhandene Bebauung stammt überwiegend aus der Zeit der Jahrhundertwende und kann heute nicht mehr die notwendige Mindestfunktion im Stadtgefüge erfüllen, so daß bei der vorhandenen Baulandknappheit der zukünftigen Neuordnung und Neubebauung erhöhte Bedeutung zukommt.
Dieser Bereich liegt noch im Einzugsbereich des S-Bahnknotenpunktes und entspricht damit den Zielen des Entwicklungsprogrammes Ruhr, des Landesentwicklungsplanes II und des NRW-Programmes 1975, so daß eine konzentrierte Wohnbebauung mit den zugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen erklärtes Ziel sein muß.
Parallel zum Ausbau der Westtangente wird ein neues Erschließungssystem in Verlängerung der Deutschen Straße zur Bedienung angeboten.Die Erschließungsanlagen Emscher-, Karl- und Schalkestraße bleiben in ihrer Funktion unverändert.
Westlich tangiert als ökologisch wichtiger Schutz- und Grünbereich eine vorhandene Kleingartenanlage, die durch Festsetzungen zugunsten eines Kinderspielplatzes und eines Kindergartens optimiert wird.

Die proj. Form einer überwiegend geschlossenen Bausubstanz verhindert unzumutbare Immissionseinwirkungen von der Hammerschmidt-

straße, so daß ein hoher Wohnwert erreichbar erscheint. Flächen nördlich der Karlstraße, die z.Zt. unbebaut sind, werden als neu bebaubar ausgewiesen, so daß abschnittsweise eine Selbsterneuerung in diesem Bereich durch fortschreitende Umsetzungsmaßnahmen eingeleitet werden kann.

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 zeichnerische Darstellung die Neuordnungsmaßnahmen. Im einzelnen setzt er u.a. die Bauflächen sowie die öffentlichen Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen fest.

Die Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes werden wie folgt begründet:

Zu 1) + 2): Die Festsetzungen von Flachdächern sollen eine einheitliche städtebauliche und architektonische Gestaltung der Baukörper sichern. Das ausgewiesene Maß vom max. 6 ° Dachneigung ist konstruktiv ausreichend, um eine werkgerechte Ausbildung der Dachkonstruktion (Gefälle) zu erreichen.

Zu 3): In Fortsetzung an die vorhandene Grünfläche (Kleingärten) soll eine starke Durchgrünung des gesamten WA-Gebietes erreicht werden. Gleichzeitig wird der Autoverkehr von diesen ruhigen Wohnbereichen ferngehalten.

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 und sichert bei Anwendung eine möglichst große Freifläche innerhalb des Baugebietes.

Zu 7): Um einen zusätzlichen Schutzeffekt gegenüber der zukünftigen Westtangente zu erzielen, werden die erforderlichen Garagen und Stellplätze in Form von Parkpaletten entlang der Westtangente angeordnet und eingegrünt.

Zu 8): wie zu 3)

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

IV. Verkehrsflächen und Entwässerung

Das Gelände wird durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

V. Bodenordnungsmaßnahmen

Die notwendigen Neuordnungsmaßnahmen sollen zunächst auf freiwilliger Basis durchgeführt werden, da große Teile des Plangebietes sich in der Hand eines Eigentümers befinden.
Nach Abschluß der Baumaßnahmen werden zwischen Schalkestraße und dem Sportplatz auf etwa 63.000 qm Grundstücksfläche rd. 600 WE entstanden sein. Nach den Entwürfen des Stadtplanungsamtes wird die GRZ etwa 0,2 betragen, die Geschoßfläche wird bei rd. 1,0 liegen.

VI. Kosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes wurden folgende Kosten überschlägig ermittelt:

1) Grunderwerbskosten

1.1 Freiliegende Verkehrsflächen an bereits ausgebauter Straße	ca.	7.500,-- DM
1.2 Nördliche Stichstraße Blatt 1	ca.	50.000,-- DM
1.3 Südliche Erschließungsanlage Blatt 2	ca.	200.000,-- DM
1.4 Öffentliche Grünfläche (Kinderspielzone)	ca.	45.000,-- DM
	ca.	302.500,-- DM

Übertrag:	ca.	302.500,-- DM

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

2.1 Nördlich der Karlstraße		
2.11 Gebäudewert	ca.	1.000.000,-- DM
2.12 Abbruchkosten und Freilegung	ca.	135.000,-- DM
2.13 Außenanlagen und Sonstiges	ca.	65.000,-- DM
2.2 Südlich der Karlstraße		
2.21 Gebäudewert	ca.	4.200.000,-- DM
2.22 Abbruchkosten und Freilegung	ca.	700.000,-- DM
2.23 Außenanlagen und Sonstiges	ca.	400.000,-- DM
2.3 Nördlich der Schalkestraße		
2.31 Gebäudewert	ca.	1.700.000,-- DM
2.32 Abbruchkosten und Freilegung	ca.	400.000,-- DM
2.33 Außenanlagen und Sonstiges	ca.	300.000,-- DM

3) Ausbaukosten

3.1 Straßenausbaukosten einschl. Rekultivierung (Mathilden- u. Glückaufstr.)	ca.	650.000,-- DM
3.2 Kanalbaukosten	ca.	680.000,-- DM
3.3 Beleuchtung	ca.	35.000,-- DM
Insgesamt	ca.	10.567.500,-- DM

4) Die Grunderwerbs- und Ausbaukosten für Erweiterung der Hammerschmidtstraße (EL 644-Westtangente) werden in gesonderten Planverfahren ermittelt.

Wanne-Eickel, den 6.12.1972

Stadtvermessungs- u. Katasteramt	Stadtplanungs- amt	Tiefbau- amt	Der Oberstadtdirektor In Vertretung
			i.V.

1. Ausfertigung

Archivexemplar

Begründung zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 76/1 - beiderseits der Emscherstraße (nördlicher Teilbereich) - Blatt 1

Die Änderung der Straßenplanung erfolgt auf Anregung und in Abstimmung mit der Rheinisch Westfälischen Wohnstätten AG, um u.a. sämtliche dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Straßenteile (Fahrbahn, Parkstreifen und Gehweg) in das Eigentum der Stadt zu überführen.

Gleichzeitig soll die verkehrstechnisch ungünstige Aufstellung der senkrecht angeordneten Pkw-Stellplätze und die damit verbundene ungenügende Verkehrssicherheit verbessert werden.

Die Kurvenverbreiterung im nördlichen Teil stellt eine weitere verkehrstechnische Verbesserung dar und entspricht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen.

Die Mehrkosten für die Erstellung der Parkstreifen und der Bürgersteige werden von der Rheinisch Westfälischen Wohnstätten AG übernommen.

Die im Blatt 1 ausgewiesene Parkpalette bleibt weiterhin als Festsetzung bestehen. Die Festsetzungen für die im Blatt 1 dargestellten Stellplatzflächen werden ersatzlos aufgehoben. Hierdurch wird dem Bauträger Gelegenheit gegeben, den Standort der erforderlichen Stellplatzfläche in der nicht überbaubaren Fläche im Einvernehmen mit der Bauaufsicht selbst zu bestimmen. In der schraffierten Fläche sind auch weiterhin Garagenanlagen und Stellplätze unzulässig.

Im Bereich des Blattes 2 erfolgen keine Änderungen.

Herne, den 19. 9. 1975

Stadtvermessungs- und Katasteramt	Planungsamt	Tiefbauamt	Der Oberstadtdirektor I.V.
i.			

bitte wenden