

### **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. 11 - Schmalen Weg - der Gemeinde Voerde  
(Niederrhein)

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen die letzten Baulandreserven in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Ortskernes Friedrichsfeld. Dieser Kern wird begrenzt durch die Bundesbahnstrecke Oberhausen - Wesel im Westen, durch den Lippe-Seiten-Kanal im Norden, die Bundesstraße 8 im Osten und das Industriegebiet der Babcockwerke im Süden. Es besteht ein akuter Bedarf an Bauland im Ortsteil Friedrichsfeld, der insbesondere durch die Weiterentwicklung der Babcockwerke, die eine erhebliche Zahl von Einpendlern beschäftigen, entsteht. Das Gebiet des Bebauungsplanes war auch in bisherigen Plänen der Gemeinde als Bauland ausgewiesen, jedoch nur unzureichend erschlossen und es besteht die Gefahr, daß sich ohne das Vorhandensein eines Bebauungsplanes eine ungeordnete Entwicklung vollzieht, die nur schwer zu revidieren ist. Mit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Bereich des Lippe-Seiten-Kanals wird der Bedarf an erschlossenem Bauland voraussichtlich noch steigen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, der bereits mit den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, abgestimmt ist, sieht für den Planbereich die Ausweisung als Wohnbaufläche vor.

In dem Planbereich befindet sich bisher nur eine Aufschließungsstraße, die auch zum Teil bebaut ist, der "Schmale Weg". Sie ist nicht parzelliert und gründet sich auf eine Vielzahl von Wegerechten. Auf Grund ihrer Eigenschaft als Privatstraße sind weder Versorgungsleitungen noch Entwässerungsleitungen in ihr verlegt. Ebenso ist ihre Befestigung unzureichend. Durch die unzureichende Erschließung bestimmt, sind die anliegenden Grundstücke sehr tief, und die bauliche Ausnutzbarkeit sehr gering. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht eine intensivere Ausnutzbarkeit und Erschließung der Grundstücke vor. Die Zahl der möglichen Wohnungseinheiten beträgt ca. 310 bei einer möglichen Geschosfläche von ca. 31.700 qm. Die Wohnungen verteilen sich wie folgt: 30 in 1-geschossigen, 90 in 2-geschossigen, 70 in 3-geschossigen und 120 in 4-geschossigen Gebäuden. Die Zahl der Einwohner kann danach ca. 1.100 betragen bei einer Nettobaufläche von ca. 10,25 ha, das entspricht einer Einwohnerdichte von etwa 100 pro ha. Nettobau-land.

Die Durchführung der Aufschließungsmaßnahmen greift so stark in die privaten Eigentumsverhältnisse ein, daß sie nur im Rahmen eines Umlegungsverfahrens möglich ist. Das Umlegungsverfahren ist bereits eingeleitet.

An öffentlichen Grünflächen sind in dem Plan ca. 8.300 qm vorgesehen, das sind ca. 26 % der Geschosfläche. Darin ist eine Fläche von etwa 3.300 qm für einen Bolzplatz enthalten, der am Rande des Planbereiches geplant ist, um Belästigungen für die Wohngebiete möglichst gering zu halten. Im inneren Plangebiet sind Spielplätze für kleinere Kinder vorgesehen. Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen besteht auf Grund § 10 Abs. 2 BauONW außerdem die Verpflichtung auf dem Baugrundstück Kinderspielflächen für Kleinkinder anzulegen.

Zur Errichtung von Garagen sind in dem Plan Bauflächen für 230 Garagen ausgewiesen. Sie sind im wesentlichen in Garagenhöfen zusammengefaßt. Einzelne weitere Garagen können auf Grund § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden, so daß insgesamt für etwa jede Wohnung eine Garage erstellt werden kann. An öffentlichen Parkflächen sind in dem Bau-

ungsplan-Entwurf ca. 4.600 qm ausgewiesen, das sind ca. 14,5 % der Geschoßfläche. Nach der Satzung der Gemeinde über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen, können zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes, Parkflächen bis zu 15 % der Geschoßflächen angerechnet werden.

Im Bereich der Güterabfertigung der Bundesbahn ist vorgesehen, die Straße "Schmaler Weg" bis etwa zur Höhe des Vorplatzes der Güterabfertigung anzuheben. Es ist möglicherweise für einen späteren Zeitpunkt geplant, das Empfangsgebäude des Bahnhofes Friedrichsfeld mit der Güterabfertigung zusammenzulegen. Die Bundesbahndirektion Essen kann hierzu noch keine endgültigen Angaben machen und hat daher angerechnet, die Vorplatzfläche als "Verkehrsfläche für Bundesbahnzwecke" festzusetzen.

Die Baugebiete sollen als reines Wohngebiet (WR) und als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Um den reinen Wohncharakter der WR-Gebiete auf die Dauer zu erhalten, ist vorgesehen, die nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen auszuschließen, sie sollen in den WA-Gebieten untergebracht werden. Hierzu sind insbesondere die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe zu rechnen. Ebenso sollen die im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen grundsätzlich nicht zugelassen werden, um Belästigungen auszuschließen.

In dem Planbereich ist 1 katholische Kirche vorhanden und 1 Kirche auf dem Grundstück der Neupostolischen Kirche des Landes NRW geplant. Diese Grundstücke sowie 2 Garagengrundstücke für Umspannstationen der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke sollen als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

Zur Durchführung des Planes werden der Gemeinde schätzungsweise folgende Kosten entstehen:

1. Grunderwerb für Verkehrs- und Grünflächen	395.000,-- DM
2. Straßenausbau einschl. Straßenentwässerung und -beleuchtung	590.000,-- DM
3. Anlage der öffentl. Grünflächen	55.000,-- DM
4. Ausbau des Entwässerungsnetzes	<u>180.000,-- DM</u>
Insgesamt ca.	'1.220.000,--' DM =====

Voerde (Niederrhein), den 1. Juli 1964

Der Gemeindegemeinderat  
In Vertretung

*Klar*

