

Anlage 2 zur Drucksache Nr. 8/1982-00

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan OV 113 „Werner Straße/Landwehrstraße“ im Stadtteil Bergkamen – Overberge

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan ist wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Ostseite der Werner Straße (B 233),
- im Süden durch die Nordseite der Landwehrstr. (L664) einschließlich der Aufweitungsspur und somit auf der Südseite von Haus Landwehrstraße 109 bis Landwehrstraße 113b,
- im Osten durch die Westseite der Fuß- und Radwegetrasse auf der ehemaligen Zechenbahn bis in Höhe Haus Wacholderweg 16, anschließend auf der Ostseite der Fuß- und Radwegetrasse bis zur Landwehrstraße,
- im Norden durch die Zechenbahntrasse im Bereich der Oberen Erlentiefenstraße sowie im weiteren Verlauf durch den Gewerbebereich an der Oberen Erlentiefenstraße und die Straße Kamer Heide.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung erstellt.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig. Die Gesamtfläche des Bebauungsplan-Gebietes überschreitet den Schwellenwert zwar, aber der überwiegende Teil des Bebauungsplan-Gebietes ist bebaute und versiegelte Fläche. Nur die neue Wohnbaufläche liegt geringfügig über dem Schwellenwert, bei der im Aufstellungsverfahren dann eine umweltverträgliche Einschätzung und Bewertung vorzunehmen ist, wenn aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheit nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Soweit nicht diese Umweltauswirkungen bereits im Bebauungsplan abgewogen werden (z.B. Immissionschutz, Freiraumschutz, Altlasten), sind keine weiteren nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar. Daher ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen wird im Bereich des Plangebietes die straßenbegleitende Fläche nördlich der Landwehrstraße sowie die straßenbegleitende Fläche im südlichen Abschnitt der Werner Straße bis einschließlich der Gaststätte als Mischgebiet dargestellt. Der nördliche Teilbereich zwischen der Werner Straße und der Oberen Erlentiefenstraße wird im Flächennutzungsplan teilweise als Gewerbegebiet und als Mischgebiet darge-

stellt. Die übrigen Grünflächen einschließlich der hauptsächlich zur Bebauung vorgesehenen Freiflächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Im südlichen Bereich streift ein Richtfunkkorridor das Plangebiet.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Fläche wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan in ihrer Flächenausdehnung geringfügig modifiziert und der vorhandenen Nutzungstruktur angepasst, indem die Grenze zwischen Mischbaufläche und gewerblicher Flächen räumlich den Nutzungsstrukturen angepasst wird. Dabei wird weiterhin der planerischen Intention des Flächennutzungsplans, dem Nebeneinander von Misch-, Wohn- und Gewerbegebieten entsprochen. Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

4. Planungsanlass

Im Zuge des allgemeinen Planungszieles der Stadt Bergkamen, neues Wohnbauland durch Nachverdichtung der Innenbereiche zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Bergkamen im Stadtteil Overberge eine baulich unerschlossene, zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in Wohnbauland umzuwandeln.

5. Städtebauliches Konzept

Straßenrandbebauung

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der vorhandenen Straßen eine Arrondierung der Straßenrandbebauung vor. Die Baukörper orientieren sich in ihrer Größe, Stellung und Geschossigkeit am jeweils vorhandenen Umfeld. Dies bedeutet, dass das städtebauliche Konzept die bestehende Baustruktur beibehält und im Sinne einer traufständigen Straßenrandbebauung behutsam ergänzt. Zu berücksichtigen ist hierbei auch die teilweise Zurücknahme der Bauflucht im Bereich der klassifizierten Straßen. Aus dem Bestand heraus ergibt sich, dass die größeren Gebäude entlang der Werner Straße vorgesehen sind, während die kleineren Wohngebäude die Bebauung der Oberen Erlen-tiefenstraße ergänzen. Das Konzept sieht straßenbegleitend grundsätzlich eine Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen und geneigten Dächern vor, wohingegen die Geschossigkeit in den Innenbereichen auf ein Vollgeschoss beschränkt wird.

Neubaugelbiet

Im Bereich der vorhandenen Freifläche zwischen Werner Straße und der Fuß- und Radwegetrasse soll ein eigenständiges Wohnquartier mit hohem Identifikationswert entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht freistehende Gebäude bzw. Doppelhäuser vor. Im Einzelnen beinhaltet das Konzept

- Orientierung der Gebäude und der wohnungsnahen Freiräume in der Regel nach Süden,
- Eingeschossige Bauweise mit geneigten Dächern;
- Überwiegend Mindestgrundstücksgröße von 350 qm, in der Regel auch deutlich größere Grundstücke,

- Wahrnehmbarkeit der gebietsprägenden Fuß- und Radwegetrasse innerhalb des Quartiers, bedingt durch vielfältige Blickbeziehungen und begünstigt durch die Gebäudeausrichtung.

6. Verkehrskonzept

Das äußere Erschließungsgerüst liegt mit der Werner Straße im Westen und der Landwehrstraße im Süden als gebietsbegrenzende Straßen fest. Das Verkehrskonzept berücksichtigt die Zielvorgabe, den Verkehrsfluss der stark befahrenen Werner Straße nicht mit einer weiteren Einmündung zu belasten.

Stattdessen sieht das Konzept eine Erschließung des gesamten Neubaugebietes von Süden über die Landwehrstraße vor. Die neue Erschließungsanlage wird mit einer Linksabbiegespur an die Landwehrstraße angebunden. Das macht zwangsläufig auch die Errichtung einer Linksabbiegespur für die Hüchtstraße, die in ihrer Lage nicht verändert wird, notwendig.

Alle übrigen, bestehenden Straßen werden hinsichtlich ihrer Verkehrs- und Erschließungsfunktion unverändert übernommen.

Eine fußläufige und radfahrgerechte Durchlässigkeit des Neubaugebietes wird erreicht bis zur übergeordneten Fuß- und Radwegetrasse auf der ehemaligen Zechenbahntrasse.

7. Ver- und Entsorgung

Für die Entwässerung der vorhandenen Bauflächen steht ein Mischkanalsystem zur Verfügung. Trotzdem sollen auch hier die Angebote der Versickerung, Entsiegelung greifen.

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch den genossenschaftlichen Vorfluter Kuhbach und Seseke über die genossenschaftlichen Pumpwerke Bergkamen-Schönhausen und Bergkamen - Kuhbach abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Lünen - Sesekemündung gereinigt werden.

Ein Eingriff in das Grundwasser oder eine Grundwasserabsenkung ist nicht beabsichtigt. Durch die Festsetzung, Unterkellerung grundsätzlich auszuschließen, wird dem Grundwasserschutz Rechnung getragen.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Notwendige Flächen sollen im Bebauungsplan gesichert werden.

8. Weitere öffentliche Belange

8.1 Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Behandlung von Funden ist übernommen.

8.2 Immissionschutz

Das Bebauungsplangebiet wird von stark frequentierten Verkehrsstrassen der L 664 Landwehrstraße und der B 233 Werner Straße tangiert. Durch die Verkehrsbelastungen auf der Werner Straße von durchschnittlich 15.000 KfZ/24h und von durchschnittlich 7.000 KfZ/24h auf der Landwehrstraße wird der Pla-

nungsrichtpegel von 60/45 dB(A) für das Mischgebiet sowohl tagsüber mit 11-17 dB (A), als auch nachts mit max. 17 dB(A) überschritten. Langfristig ist nicht mit einer Veränderung zu rechnen, da erst eine Verkehrsverdoppelung zu einer wahrnehmbaren Erhöhung um 3 dB(A) führt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen Baustruktur nicht möglich. Passive Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt. Dies gilt für die gesamten Mischgebietsflächen an der Werner Straße und Landwehrstraße.

Durch die von den beiden Straßen ausgehenden Emissionen und den Fernlärm der Autobahn A 1 werden die Planungsrichtpegel für reine Wohngebiete (WR) geringfügig überschritten. Dennoch sind reine Wohngebiete im Bebauungsplan im inneren, hauptstraßenfernen Bereich festgesetzt worden, um eine durch wohnfremde Nutzungen möglichst ungestörte Wohnlage durch Nutzungsausschluss zu gewährleisten.

8.3 Soziale Infrastruktur/öffentliche Einrichtungen

Den Belangen der Jugendförderung wird dadurch Rechnung getragen, dass der Spielplatz östlich der Rad- und Fußwegetrasse durch den Erschließungsträger durch Übernahme von Kostenanteilen so aufgewertet wird, dass eine Erneuerung und Überarbeitung mit Spielgeräten erfolgen kann.

Grundschule und Kindergarten befinden sich im Ortsteil Overberge in unmittelbarer Nachbarschaft.

8.4 Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zwei Altlastenverdachtsflächen. Bei der einen handelt es sich um den Standort der bestehenden Tankstelle an der Werner Straße. Auf eine Untersuchung in diesem Teilbereich wird verzichtet, da die Nutzung der Tankstelle auch nach Aussagen des Eigentümers weiterhin Bestand haben wird. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine andere sensiblere Nutzung beabsichtigt sein, sind dann die notwendigen Untersuchungen vorzunehmen. Die Tankstelle liegt im Mi -Gebiet, eine Verlagerung ist nicht vorgesehen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen ist im Bereich dieser Altlastenverdachtsfläche eine Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.

Bei der zweiten Fläche an der Oberen Erlentiefenstraße im Nordwesten des Bebauungsplans (Flurstück Overberge, Flur 3, Nr. 494 und Umgebung) scheint es sich nach Hinweisen des Kreises um eine alte Abgrabungsfläche zu handeln. Für die zweite Fläche wurde im Bebauungsplanverfahren ein Bodengutachten zur Gefährdungsabschätzung eingeholt. Ergebnis des Bodengutachtens ist, dass in oberflächennahen Bodenhorizonten Anfüllungen vorgefunden wurden, die im Wesentlichen aus schluffigem Sand und geringfügigen Anteilen an Ziegelbruch und Kohlepartikeln besteht. Die Anfüllung weist keine besonderen Auffälligkeiten auf und ist typisch für die Region und für Flächen, die z. B. als Reitplatz genutzt werden. Unterhalb der Anfüllung steht bereits gewachsener Boden an. Aus der erbohrten Schichtenfolge des Bodens ergeben sich keine Hinweise auf verfüllte Hohlräume im Bereich der Untersuchungsfläche. Auf der Basis der vorliegenden Untersuchungsbefunde lässt sich aus gutachterlicher Sicht die Notwendigkeit für weitergehende Untersuchungen nicht ableiten. Danach sind auch keine Sanierungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

8.5 Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Baulandaktivierung werden Flächen in der Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten und innerhalb eines geschlossenen Siedlungsraumes aktiviert. Eine weitere Inanspruchnahme des Freiraumes wird dadurch im Ortsteil Overberge vermieden.

Für Teile des Bebauungsplangebietes bestehen bereits heute Baurechte gem. § 34 BauGB. Für die Flächen, für die nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz ein Eingriff in Natur und Landschaft festzustellen ist, findet ein externer Ausgleich statt. Der Ausgleich findet auf dem Grundstück in der Gemarkung Lünen, Flur 13, Flstck.647 in Form von Waldumwandlung statt. Der Erschließungsträger hat sich vertraglich gegenüber der Stadt Bergkamen verpflichtet, die defiziten Biotopwertpunkte von seinem Ökokonto bei der Unteren Landschaftsbehörde für die Maßnahme abbuchen zu lassen.

Die Bilanzierung des Eingriffes ist Bestandteil der Begründung.

8.6 Bergbauliche Einwirkungen

Im Bebauungsplangebiet ist nach Angaben der DSK und des Bergamtes mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen. Zusätzlich notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind ebenfalls mit dem Bergbaubetreiber abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis erfolgen

Bergkamen, den 12.02.2004

Styrie

3.1 Eingriffsbilanzierung

1	2	3	4	5	6	
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (IST-Zustand)						
Flächen-Nr. (s. Plan IST-Zustand)	Code (lt.Biotoptypen-)	Biotoptyp (lt.Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt.Biotoptypenwertliste)	Einzelflächenwert (SP 4 * Sp 5)	
1		Zier- und Nutzgarten	5.831	0,4	2.152,4	
2	3.1	Acker	7.035	0,3	2.110,5	
3	3.1	Acker	11.250	0,3	3.375,0	
4	4.1	Ziergarten	2.419	0,2	483,8	
		Gesamtfläche (Summe Spalte 4)				26.535
		Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 6)				8.121,7

1	2	3	4	5	6	
B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des B-Plans (Soll-Zustand)						
Flächen-Nr. (s. Plan IST-Zustand)	Code (lt.Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt.Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt.Biotoptypenwertliste)	Einzelflächenwert (SP 4 * Sp 5)	
1		WA-Gebiete/WR-Gebiete 23.480 qm			0,0	
2		GRZ 0,4/Gebäude 40%, Nutzgärten 60%	14.086	0,2	2.817,2	
		Gesamtfläche (Summe Spalte 4)				14.086
		Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 6)				2.817,2
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)					-5.304,5	

