

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 19/II "Im Breil" der Stadt Bergkamen im
Stadtteil Bergkamen-Mitte

1) Begrenzung des Planbereiches

Die Stadt Bergkamen beabsichtigt seit längerer Zeit für den Bereich in Bergkamen-Mitte zwischen Landwehrstraße, Bambergstraße, Kuhbach und Heinrichstraße den Bebauungsplan Nr. 19 aufzustellen.

Aus verfahrenstechnischen Gründen soll dieser Bereich in die Teilbebauungspläne Nr. 19/I und Nr. 19/II aufgeteilt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 19/II umfaßt den südlichen Bereich und wird begrenzt durch die Heinrichstraße, den Kuhbach, die Eichendorffstraße, einem ca. 50 m breiten Streifen nördlich der Eichendorffstraße zwischen der Heinrichstraße und dem Grundstück Eichendorffstraße Nr. 18, sowie der Bambergstraße mit Ausnahme der Grundstücke Bambergstraße 47 bis 57. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 24,2 ha.

2) Motive für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen entsprechend der verstärkten Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Bergkamen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Einfamilienhausgebietes geschaffen werden. Demzufolge werden die Baugebiete für den gesamten Geltungsbereich als reine bzw. allgemeine Wohngebiete mit max. zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Höchstgrenzen des § 17 BauNVO.

Die Grundstücke Bambergstraße 47 bis 57 liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BBauG und wurden in den Geltungsbereich nicht mit einbezogen, da für diese Grundstücke entsprechend der derzeitigen Nutzung durch mehrere Betriebe eine Mischbebauung weiterhin ermöglicht werden soll.

Die Ausweisung eines Mischgebietes für diese Flächen ist ohne Flächennutzungsplanänderung nicht möglich und soll daher verfahrensmäßig getrennt werden.

3) Bauleitplanung der Stadt

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt, der für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche darstellt, entwickelt. Die Voraussetzungen des § 8 (2) BBauG sind damit erfüllt.

4) Festsetzungen

Entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen sollen Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Flächen für die Erschließungsanlagen sowie für die Entsorgung erforderlichen Flächen wie folgt festgesetzt werden:

- a) Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO im westlichen Bereich entlang der Bambergstraße, im nördlichen Bereich entlang der Eichendorffstraße bis in Höhe der Bebauung an der Görlitzer Straße, max. Zahl der Vollgeschosse $Z = II$; $GRZ = 0,4$; $GFZ = 0,8$; offene Bauweise; Satteldach.
- b) Reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO für den gesamten übrigen Bereich; max. Zahl der Vollgeschosse $Z = II$; $GRZ = 0,4$; $GFZ = 0,8$; offene Bauweise; Satteldach.
- c) Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 3 BBauG.

- d) Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG.
- e) Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser gem. § 9 (1) Nr. 7 BBauG.
- f) Die gestalterischen Vorschriften werden i.V. mit § 103 BauONW getroffen.

5) Erschließung

a) öffentl. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt in einem orthogonalem Straßennetz von der Heinrichstraße bzw. der Bambergstraße, wobei die bestehenden Wegeverbindungen Eichendorffstraße und "Im Breil" nach ihrem Ausbau die Haupterschließungsfunktion übernehmen sollen.

b) private Zuwegungen

Die innere Erschließung der Baublöcke soll über private Zuwegungen erfolgen und richtet sich im einzelnen nach den zur Realisierung anstehenden baulichen Konzeptionen. Eine Sicherung dieser Zuwegungen durch entsprechende Ausweisungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da die gesamte Bebauung durch Trägergesellschaften erfolgen soll.

6) Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt durch Mischsystem in den Kuhbach. Der zur Zeit bestehende Entwässerungsentwurf wird unter Berücksichtigung der neuen städtebaulichen Konzeption überarbeitet. Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an das Netz der Gelsenwasser AG, die Stromversorgung durch die VEW.

7) Wirtschaftlichkeit

7.1 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19/II entstehen der Stadt Bergkamen nachstehende Kosten:

a) Straßenausbau	ca.	2.500.000,-- DM
b) Kanalbau	ca.	2.000.000,-- DM
c) Beleuchtung	ca.	250.000,-- DM
d) Grunderwerb	ca.	<u>330.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	ca.	5.080.000,-- DM
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand		312.000,-- DM
KAG Beiträge	ca.	<u>1.400.000,-- DM</u>
von der Stadt Bergkamen		
zu tragende Kosten	ca.	368.000,-- DM

7.2 Städtebauliche Kalkulation

Der Bebauungsplan Nr. 19/II weist bei einer Gesamtfläche von 24,2 ha eine Nettobaulandfläche von 19 ha, d. s. 78,5 % aus. Entsprechend dem max. zulässigen Maß der baulichen Nutzung beträgt die Aufnahmekapazität der Baugebiete 607 WE.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 3,0 E/WE ergibt sich eine zu erwartende Einwohnerzahl von ca. 1820 Einwohnern.

Bezogen auf die Bruttobaulandfläche von 21,5 ha ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 85 E/ha.

Städtebauliche Kalkulation

Nutzungsart	Fläche qm	Flächen- anteil %	max. zul. GRZ	max. zul. GFZ	Bruttoge- schloßfläche	WE	Einwohner
WR II	137.300	56,7	0,4	0,8	109.840	439	1317
WA II	52.700	21,8	0,4	0,8	42.160	168	504
Summe Nettobauland	190.000	78,5	-	-	152.000	607	1821
öffentl. Verkehrsfläche	24.500	10,1	-	-	-	-	-
Flächen für die Wasserwirt- schaft							
	27.600	11,4					
=====							
Gesamtfläche	242.100	100 %					

1
5
1

Städtebauliche Kalkulation

Nutzungsart	Fläche qm	Flächenanteil %	max. zul. GRZ	max. zul. GFZ
WR II	137.300	56,7	0,4	0,8
WA II	52.700	21,8	0,4	0,8
Öffentl. Verkehrsfl.	24.500	10,1	-	-
Flächen für die Wasserwirt- schaft	27.600	11,4	-	-
Gesamt- fläche:	242.100	100 %		

+

8) Öffentliche Belange

8.1 Jugendförderung

Dem Bedürfnis der Jugendförderung soll dadurch entsprochen werden, daß im nördlich gelegenen Teilbebauungsplan Nr. 19/I "Im Breil" auf einer ca. 4 ha großen auszuweisenden Gemeinbedarfsfläche ein öffentl. Kinderspielplatz realisiert werden soll.

8.2 Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1 km vom neuen Stadtzentrum, daß über alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen verfügt. Die Entfernung zur Schillerschule (Grundschule) beträgt ca. 500 m. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen sind auf den nördlich der Eichendorffstraße angrenzenden Flächen geplant.

8.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Bebauungsplangebiet ist an das Busliniennetz der VKU direkt angeschlossen. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

8.4 Immissionen

An der Landwehrstraße Nr. 26 befindet sich der Omnibusbetrieb Vehling. Es wurde gutachtlich nachgewiesen, daß die von diesem Betrieb verursachten Immissionen die max. zulässigen Höchstwerte gem. TA Lärm für die Bebauungsplanausweisungen eingehalten werden.

Auf dem Grundstück Bambergstraße 53 befindet sich eine Tankstelle. Der Einbau einer vollautomatischen Waschanlage in diese Tankstelle ist geplant. Hierdurch erforderlich werdende Immissionsschutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu fordern.

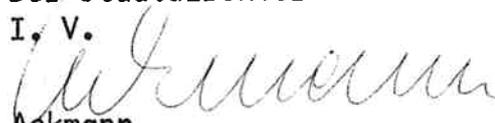
Auf dem Grundstück Bambergstraße Nr. 51 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Der hier ansässige Landwirt beabsichtigt, seinen Betrieb an dieser Stelle aufzugeben, da bei Realisierung des Bebauungsplanes erhebliche Flächen seines Besitzes bebaut werden sollen.

9) Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sollen möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden, anderenfalls ist nach Teil IV (Umlegung) und Teil V (Enteignung) des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

Bergkamen, 03. 02. 1977

Der Stadtdirektor
I. V.


Ackmann

Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf 19/II "Im Breil" in der Zeit vom 09. 03. 1977 bis einschl. 12. 04. 1977 offengelegen.

Bergkamen, 14. 04. 1977




(Wilke)