

B e g r ü n d u n g

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Schönhausen" der Stadt Bergkamen

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 26.03.1998 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 26 "Schönhausen" zu ändern.

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird begrenzt:

- im Westen durch die Grundstücke Lentstraße 18, dem Spiel- und Bolzplatz und die Grundstücke Walter-Poller-Straße 18, 16, 14 a, 2, das Teilstück der Walter-Poller-Straße bis zur Schölllerstraße,
- im Norden durch die Grundstücke Lentstraße 20 bis 28,
- im Osten durch die Grundstücke Bambergstraße 26 bis 52, das Grundstück Schölllerstraße 35 und ein Teilstück der Straßenbegrenzungslinie der Schölllerstraße,
- im Süden durch die Straßenbegrenzungslinie der Schölllerstraße.

2. Verfahren:

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vorgenommen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt, daher wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauG durchgeführt.

3. Städtebauliches Konzept:

In dem Bebauungsplan Nr. 26 "Schönhausen" vom 16.07.1982 ist für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,8, festgesetzt. Darüber hinaus sind Satteldächer mit einer Neigung von 40° - 45° und deren Firstrichtung festgesetzt.

Zum damaligen Zeitpunkt war für den Änderungsbereich eine Neubebauung mit Grundstücksgrößen von 750 m² bis 800 m² vorgesehen. Diese Grundstücksgrößen entsprechen nicht mehr den heutigen Vermarktungsvoraussetzungen. Die Nachfrage erstreckt sich z. Z. auf Grundstücksgrößen von ca. 400 m², so dass eine Bebauung ohne großzügige Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzung z. Z. nicht möglich ist.

Der Änderungsbereich liegt in förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Schönhausen".

Aus finanzierungstechnischen Gründen ist es zwingend erforderlich die Sanierungsmaßnahme abzuschließen. Dies erfordert die Vermarktung und Bebauung der Grundstücke sowie den Straßenendausbau.

Folgende Änderungen sollen getroffen werden:

- Die Baugrenzen werden auf Grund der veränderten Grundstücksparzellierung verändert. Die Ausnutzungsziffern GRZ 0,4 und GFZ 0,8 sowie die Zweigeschossigkeit wird nicht verändert.
- Statt einer offenen Bauweise sollen Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden.
- Die Firstrichtung soll nicht mehr im Bebauungsplan festgesetzt werden, um sowohl Giebelgebäude als auch traufständige Gebäude zuzulassen.

4. Erschließung:

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Bereich der Zuwegung zum Spielplatz geringfügig verändert.

Es ist jedoch erforderlich die privaten Verkehrsflächen auf Grund der veränderten Parzellierung der Grundstücke geringfügig zu verlängern.

Die im Norden des Änderungsbereiches gelegene private Verkehrsfläche wird um 4,50 m nach Süden verlagert.

5. Öffentliche Belange:

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

Die Grundstücke des Änderungsbereiches stehen nicht im direkten Siedlungszusammenhang zu der Arbeitersiedlung "Schönhäusen".

6. Landschaftlicher Eingriff:

Bei den im Geltungsbereich der 3. Änderung liegenden Fläche handelt es sich um unbebaute Grundstücke nach § 30 BauGB. Da die bisher festgesetzte Baufläche gleich bleibt, stellt die Verwirklichung der Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen dar.

7. Bergbauliche Einwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Hinsichtlich eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen ist vor Baubeginn Kontakt mit der Ruhrkohle Westfalen AG, Herne aufzunehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Hinsichtlich eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen ist vor Baubeginn Kontakt mit der Ruhrkohle Westfalen AG, Herne aufzunehmen.

8.) Kosten

Durch die III. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bergkamen keine zusätzlichen Kosten.

Bergkamen, Juli 1998

Der Bürgermeister

Im Auftrage



Boden

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt Bergkamen am 25.02.1999 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluss bescheinigt.

Bergkamen, 19.03.1999



Der Bürgermeister
Im Auftrage



Städt. Baudirektor