

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 45 "An der Büscherstraße" der
Stadt Bergkamen

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 24. Juni 1971 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 45 "An der Büscherstraße" im Stadtteil Bergkamen-Mitte aufzustellen.

1.0 Planbereichsbegrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Friedrich-Goerdeler-Straße, im Süden durch die Heinrichstraße, im Osten durch die Geschwister-Scholl-Straße und im Westen durch die Büscherstraße begrenzt.

2.0 Motiv zur Planaufstellung

Zur Regelung einer sinnvollen Erschließung und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BBauG und wird durch die begrenzenden Straßenzüge erschlossen. Durch die Be-

bauung vorhandener Baulücken besteht jedoch die Gefahr, daß eine sinnvolle Erschließung der Hinterflächen durch öffentliche Verkehrsflächen verhindert wird.

Mit Hilfe der neuen Planungsanweisungen sollen die unbebauten Planungsbereiche für den Einfamilienhausbau vorbereitet werden.

Die bestehende Bausubstanz wird planerisch gesichert.

3.0 Bauleitplanung der Stadt Bergkamen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen entwickelt. Im Hinblick auf die in einem Rechtsstreit zu einem Bebauungsplan geäußerte Vermutung der Nichtigkeit oder von Teilen des Flächennutzungsplanes werden folgende zwingende Gründe geltend gemacht, die die Aufstellung des B-Planes vor Wirksamkeit eines neuen Flächennutzungsplanes rechtfertigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes einer sinnvollen städtebaulichen Bebauung zugeführt werden soll, vor allen Dingen im Hinblick auf die Tatsache, daß die Erschließung durch die äußeren begrenzenden Straßen zu den inneren Bauflächen nicht verhindert wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Bergkamen-Mitte.

4.0 Bebauungsplanfestsetzungen

Entsprechend dem städtebaulichen Neuordnungskonzept orientieren sich die Planungs-

festsetzungen an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung und den baurechtlichen Gesetzesvorschriften sowie an der bestehenden baulichen Substanz.

5.0 Erschließung

Das Baugbiet wird von 4 Straßen umschlossen. Die innere Erschließung soll über zwei Stichstraßen erfolgen, die mit einem Fußweg zur Führung des Fußgängerverkehrs verbunden werden.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes ist durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz der Gelsenwasser AG und das Stromversorgungsnetz der VEW gewährleistet.

6.2 Entsorgung

Die anfallenden Abwässer werden durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisationen im Mischsystem unmittelbar in den Kuhbach abgeführt.

7.0 Wirtschaftlichkeit

7.1 Bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bergkamen folgende Kosten:

Straßenausbau (Planstraßen A und B)	379.500,-- DM
Kanalausbau	104.000,-- DM
Beleuchtung	18.000,-- DM
Fußweg	5.600,-- DM
Spielplatz	16.000,-- DM
Grunderwerb	<u>61.160,-- DM</u>
	584.260,-- DM
./. 70 %-iger Anteil für die Mischwasserkanalisation	<u>72.800,-- DM</u>
	511.460,-- DM
./. 10 %-iger Anteil der Stadt gem. BBauG beitragsfähiger Erschließungsaufwand	<u>51.146,-- DM</u>
	<u>460.311,-- DM</u>
Der städtische Anteil an den Erschließungskosten beträgt	<u>123.946,-- DM</u>
Aufgerundet:	<u>125.000,-- DM</u>

8.0 Städtebauliche Kalkulation

Bei einer Gesamtfläche des Plangebietes von **5,311** ha beträgt der Anteil des Nettowohnbaulandes **43.003** qm.

Entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung beträgt die Aufnahmekapazität **125** WE.

Nach einer Belegungsziffer von **3,0** Einwohner/WE beträgt die Einwohnerzahl **375**.

Bezogen auf das Bruttobauland von **5,311** ha beträgt die Einwohnerdichte **70** Ew/ha.

9.0 Öffentliche Belange

9.1 Infrastruktur

Das Plangebiet liegt in ca. **1,5** km Entfernung zum gewachsenen Stadtzentrum mit allen Infrastruktureinrichtungen. Die Entfernung zur Gerh.-Hauptmann-Schule (Grundschule) beträgt **1.000** m.

9.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz der VKU durch eine Haltestelle an der Heinrichstraße angeschlossen.

9.3 Jugendförderung

Entsprechend der Flächenbilanz zum B-Plan wird in diesem Wohnquartier mit einem Einwohnerbesatz von **70** Ew/ha oder **375** Ew gerechnet. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von **900** qm für das Wohnquartier. Die Größe dieser Spielfläche

klassifiziert den erforderlichen Spielplatz als Spielbereich "B" entspr. Rd. Erl. mit mind. 400 qm Nettospielfläche. Die Verwaltung hält eine Spielplatzgröße von ca. 600 qm zur Versorgung des Wohnquartiers für ausreichend, da die Struktur des Gebietes eine Reduzierung des rechtlichen Bedarfs zuläßt.

Den Belangen der Jugendförderung ist somit Rechnung getragen.

10.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Zur Verwirklichung der Bauleitplanung ist ansonsten nach Teil IV und Teil V des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

Bergkamen, 24. April 1980

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

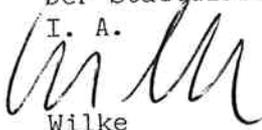


Wilke
Stadtobervermessungsrat



Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 "An der Büscherstraße" im Stadtteil Bergkamen-Mitte in der Zeit vom 27. 5. 1980 - 27. 6. 1980 öffentlich ausgelegt.

Der Stadtdirektor
I. A.



Wilke
Stadtobervermessungsrat



Diese Begründung hat bei dem
Satzungsbeschuß des Rates der Stadt
Bergkamen am 11. 12. 1980 vorge-
legt.

Der Stadtdirektor



Wilke
Stadtobervermessungsrat