

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 64 "Legienstraße" der Stadt Bergkamen

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 15. Dezember 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Legienstraße" für den Bereich westlich der Werner Straße, B 233, südlich der Heinrichstraße und östlich der Legienstraße beschlossen.

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch die Legienstraße; im Norden durch die Flurstücke Gemarkung Bergkamen, Flur 5, Flurstücke Nr. 66, 175, 176; im Osten durch die Flurstücke, Flur 5, Flurstücke Nr. 78, 172, 179; im Süden durch die Flurstücke, Flur 5, Flurstücke Nr. 38, 46, 64, 84, 85 begrenzt.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 4,84 ha.

2.0 Planungsanlaß

Der Planungsbereich wird sowohl im Westen als auch im Osten durch bestehende Baustrukturen begrenzt. Der Innenbereich kann nur durch ein integrierendes Planungskonzept einer städtebaulich sinnvollen Ordnung zugeführt werden. Ziel dieser Bebauung ist, insbesondere unter Berücksichtigung des ungünstigen Grundstückszuschnittes, sowohl Stadthausquartiere, die individuell unter Zugrundelegung eines detaillierten Architektenentwurfes entwickelt werden, als auch freistehende Einfamilienhäuser zu errichten.

Ziel der Erarbeitung eines detaillierten Entwurfes für die Stadthausquartiere ist, mit dem geringsten finanziellen Aufwand Einfamilienhäuser zu errichten, die ebenso durch das Abteilen von Einliegerwohnungen oder von Altteilen auch als Eigentumswohnung umgebaut werden können.

Soweit der Bebauungsplanentwurf Festsetzungen für ein Stadt-
hausquartier im nordöstlichen Planungsbereich umfaßt, sind
detaillierte Festsetzungen entsprechend dem Architektenent-
wurf getroffen.

Mit der Überplanung werden weiterhin Bauflächen, die inner-
halb der Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes I Bergkamen-
Mitte-Weddinghofen-Overberge bereitgestellt.

3.0 Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt Bergkamen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen
als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche liegt überwiegend
im Siedlungsschwerpunkt I Bergkamen-Mitte-Weddinghofen-Over-
berge.

Im Hinblick auf die in einem Rechtsstreit zu einem Bebauungs-
plan geäußerte Vermutung der Nichtigkeit oder von Teilen des
Flächennutzungsplanes werden folgende zwingende Gründe gel-
tend gemacht, die die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Wirk-
samkeit des neuen Flächennutzungsplanes rechtfertigen.

Bei den Grundstücksflächen im Planbereich handelt es sich um
überwiegend städtische Flächen. Hierfür liegen zahlreiche Be-
werbungen von Bauwilligen vor. Im Interesse einer breiten
Streuung des Eigentums ist die Stadt Bergkamen daran interessiert,
so schnell wie möglich die Grundstücksvergabe in diesen Bereichen
durchzuführen. Zudem wird durch die Überplanung die Nachfrage
für weitere Bereitstellungen von Wohnbauflächen innerhalb des
Siedlungsschwerpunktes gedeckt.

4.0 Bebauungsplanfestsetzungen

Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorschriften des
Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung 1977.

5.0 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird durch ein System verkehrsberuhigter
Wohnstraßen erschlossen. Die Legienstraße dient der äußeren Er-
schließung. Eine Zufahrtsmöglichkeit zur Bundesstraße B 233,
Werner Straße, wird aus städtebaulichen Gründen nicht festgeschrie-
ben.

Als Ergänzung zu den verkehrsberuhigten Flächen wird ein ergänzendes Fußgängersystem festgeschrieben.

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.

Soweit Versorgungsleitungen im Bebauungsplan vorhanden sind, liegen sie innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

6.2 Entsorgung

Die anfallenden Abwässer werden durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisationen über die Vorfluter Kuhbach und Seseke abgeführt und in der Kläranlage Sesekemündung geklärt. Soweit Veränderungen an Wasserläufen die Genehmigung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich machen, soll sie eingeholt werden.

7.0 Wirtschaftlichkeit

7.1 Kosten

Durch die Bebauungsplanung entstehen folgende Kosten:

| | |
|--|---------------------|
| Grunderwerbskosten für Straßen, Wege | 205.600,-- DM |
| Straßenbaukosten | 1.267,500,-- DM |
| Beleuchtungsanlagen | 102.400,-- DM |
| Entwässerungsanlagen (25%iger Anteil an den Kanalisationskosten) | 142.280,-- DM |
| Begrünung | 60.000,-- DM |
| Kinderspielplatz | <u>72.000,-- DM</u> |
| Gesamterschließungsaufwand | 1.849.780,-- DM |

| | |
|---|---------------------------------|
| | 1.849.780,-- DM |
| ./.. 10%iger Stadtanteil an dem Gesamterschließungsaufwand | ./.. <u>184.978,-- DM</u> |
| Beitragsfähiger Erschließungsaufwand | <u>1.664.802,-- DM</u> ===== |

Kosten der Stadt

| | |
|---|-------------------------------|
| 75%iger Anteil an den Kanali- sationskosten | 406.970,-- DM |
| 10%iger Anteil an dem Gesamt- erschließungsaufwand | <u>184.978,-- DM</u> |
| | <u>591.948,-- DM</u> ===== |

Die Realisierung der Maßnahmen ist ab 1982 geplant.

Die erforderlichen Mittel werden im Rahmen der Mittel-
bereitstellung im Haushalt erfolgen.

7.2 Städtebauliche Kalkulation

| Art der Nutzung | Fläche (qm) | Anteil a. d. Gesamtfläche | Max zul. GRZ | Max. zul. GFZ | Zul. BGF | WE | E | Richtwert qm/E |
|--|-------------|---------------------------|--------------|---------------|----------|-----|-----|----------------|
| WR; Reines Wohngebiet Z = I; GRZ: 0.4; GFZ: 0.5 | 4.760 qm | 9.8 | 0.4 | 0.5 | 2.380 | 9 | 27 | 240. |
| WR; Reines Wohngebiet Z = II; GRZ: 0.4; GFZ: 0.8 | 4.500 qm | 9.3 | 0.4 | 0.8 | 3.600 | 15 | 45 | 240 |
| WA; Allgem. Wohngebiet, Z = I; GRZ: 0.4; GFZ: 0.5 | 11.500 qm | 23.8 | 0.4 | 0.5 | 5.750 | 24 | 72 | 240 |
| WA; Allgem. Wohngebiet, Z = II; GRZ: 0.4; GFZ: 0.8 | 17.360 qm | 35,9 | 0.4 | 0.8 | 13.888 | 58 | 174 | 240 |
| Öffentl. Verkehrsflächen | 9.375 qm | 19,4 | - | - | - | - | - | - |
| Öffentl. Grünflächen | 905 qm | 1.8 | - | - | - | - | - | - |
| | 48.400 qm | 100 % | - | - | 25.618 | 106 | 318 | 65 E/FA |

8.0 Öffentliche Belange

8.1 Infrastruktur

Der Bebauungsplanbereich liegt in ca. 2 km Entfernung zum Stadtzentrum. Die direkte Versorgung ist durch ein Versorgungsnetz nördlich des Plangebietes gesichert.

Die Entfernung zum Schulzentrum beträgt ca. 1,5 km.

8.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an das öffentlich Personennahverkehrsnetz durch Haltestellen der VKU an der Heinrichstraße angeschlossen.

8.3 Jugendförderung

Spielmöglichkeiten sind sowohl auf den verkehrsberuhigten Wohnanlagen als auch auf einem im Bebauungsplangeltungsbereich gelegenen Spielplatz (Typ B gem. Runderlaß des Innenministers vom 31.07.1974, geändert durch Runderlaß des Innenministers vom 29.03.1978), eingeplant.

Den Belangen der Jugendförderung ist somit Rechnung getragen.

8.4 Immissionsschutz

Die im Bebauungsplangeltungsbereich ausgewiesenen Wohnbauflächen liegen im Einwirkungsbereich benachbarter Gewerbebetriebe entlang der Werner Straße, der Heinrichstraße sowie der Legienstraße. Um sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch die Belange des Umweltschutzes und der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewerbebetriebe zu berücksichtigen, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz der Wohnbebauung und der Gewerbebetriebe getroffen.

Als wirksamer Schallschutz hat sich für die nicht durch die Überplanung in Anspruch genommenen Betriebsflächen einzelner Gewerbebetriebe ein Schallschirm in Form einer geschlossenen Riegelbebauung (geschlossene Bauweise) entlang der Geräuschquellen herausgestellt. Im Bebauungsplan sind daher Festsetzungen getroffen, die die geschlossene Bauweise entlang der Geräuschquellen festschreibt, wobei durch die Ordnung der Räumlichkeiten sowie durch Auslegung des Mauerwerkes und der Fenster entsprechend der DIN-Norm (zur schallhingewandten Seite sind keine Öffnungen von Aufenthaltsräumen zulässig) weitere Schutzmaßnahmen getroffen sind.

Das geschlossene Stadthausquartier soll durch einen konkreten Architekturentwurf entwickelt werden.

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen, soweit erforderlich, auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Ansonsten ist nach Teil 4 und 5 des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 "Legienstraße" der Stadt Bergkamen in der Zeit vom 23. November 1981 bis einschließlich 24. Dezember 1981 öffentlich ausgelegt und dem Rat der Stadt Bergkamen bei Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes vorgelegen.

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:



Wilke
Stadtobervermessungsrat



Stadt Bergkamen
- Planungs- und Vermessungsamt -

Ergänzung zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64
" Legienstraße " der Stadt Bergkamen

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 15. Dezember 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 beschlossen. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 14. Januar bis 28. Februar 1980 öffentlich ausgelegen. Die öffentlich ausgelegte Begründung zum Bebauungsplan wird unter folgendem Abschnitt ergänzt.

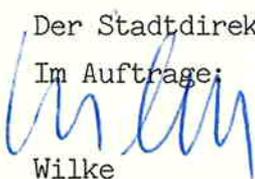
Die Ergänzung ist eine Maßgabe, unter der der RPA den vom Rat der Stadt Bergkamen am 25. März 1982 als Satzung beschlossenen planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 64 "Legienstraße", Az.: 35.2-1/2.4/12/82, gemäß § 11 BBauG genehmigte.

5.0 Erschließung

Es soll folgendes ergänzt werden:

Der Knotenpunkt Werner Straße / Heinrichstraße, der für die äußere Erschließung wichtig ist, soll in einem aufzustellenden Bebauungsplan verkehrsgerecht festgesetzt werden.

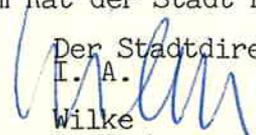
Bergkamen, 21. Dezember 1983

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Wilke
Stadtobervermessungsrat



Die Ergänzung zur Begründung ist vom Rat der Stadt Bergkamen am 17. März 1983 beschlossen worden.

Bergkamen,

Der Stadtdirektor
I. A.

Wilke
Stadtobervermessungsrat

