

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 68/I "Alte Kolonie Nord-Ost"

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 06. Dezember 1979 für den Bereich der "Alten Kolonie" die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 BBauG beschlossen.

Am 09. Dezember 1982 hat der Rat die Aufteilung des B-Planes in 2 Teilbebauungspläne beschlossen, da in einem Bereich, der Präsidentenstraße, die Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbes in das Bauleitplanverfahren einfließen sollten. Dieser B-Plan 68/I regelt die städtebauliche Ordnung des Nordostbereiches der Kaußensiedlung "Alte Kolonie".

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes wird begrenzt

- im Norden durch den südl. Fahrbahnrand der Fritz-Husemann-Str., K 16
- im Osten durch die Albert-Schweitzer-Straße,
- im Südosten durch das Schulzentrum "Am Friedrichsberg", der westl. Grundstücksgrenze der Wohnbebauung am Friedrichsberg Nr. 3 - 31,
- im Süden durch die Grundstücke Hochstraße 7 - 15,
- im Westen durch die Fichtestraße, die westl. Begrenzung des Kurt-Schumacher-Platzes, die Keplerstraße und die Grundstücke Präsidentenstraße 54 - 68.

Der Planbereich ist in der Anlage dargestellt. Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von 12,14 ha.

Für die Fritz-Husemann-Straße, K 16, ist der Umbau mit Beschluß vom 18.11.1980 planfestgestellt. Der Beschluß ist am 22.09.1982 rechtsgültig geworden.

Entgegen dem Planfeststellungsbeschluß überplant der Bebauungsplan ein Teilstück der planfestgestellten Trasse. Anstelle einer Mehrzweckspur und des Gehweges ist an der südl. Seite der Fritz-Husemann-Straße eine Anliegerstraße mit Grünstreifen zur Fahrbahn ausgebaut. Der Bebauungsplan übernimmt die Änderung und setzt sie fest.

2.0 Planungsanlaß

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 23.10.1980 für das Gebiet "Alte Kolonie" die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet beschlossen. Die Satzung erlangte keine Rechtskraft.

Das Gebiet der "Alten Kolonie" wird nun im Rahmen der Stadterneuerung als Wohnumfeldmaßnahme gefördert.

Der Teilbebauungsplan 68/I steht im Zusammenhang mit der gesamten städtebaul. Neuordnung des Einkaufsbereiches Nordberg. Durch die im B-Plan vorgesehene Verdichtung der Innenblöcke mit Wohnbebauung wird die wirtschaftliche Tragfähigkeit des neugeordneten Geschäftszentrums gestärkt.

3.0 Ziel der Landesplanung

Der Bebauungsplan ist gem. Verfügung des RP Arnsberg vom 22.12.1982 an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

Die Verdichtung der Blockinnenbereiche ist im Hinblick auf die mittelzentrale Funktion des SSP I Bergkamen/Weddinghofen/Overberge unbedenklich.

4.0 Bauleitplanung der Stadt

Die Stadt Bergkamen hat z. Z. keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Ein neuer Flächennutzungsplan befindet sich z. Z. in Aufstellung. Mit Verfügung vom 27.04.1983 hat der Regierungspräsident Arnsberg die Anpassung des Flächennutzungsplanentwurfes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Im Entwurf dieses Planes ist die og. Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Wegen des eingeleiteten Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kommt eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes nicht in Betracht.

Es werden folgende dringende Gründe geltend gemacht, die die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Wirksamkeit eines neuen Flächennutzungsplanes rechtfertigen.

In der Stadt Bergkamen besteht ein bedeutender Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Bei einem prognostizierten Einwohnerzuwachs von 3 700 - 4 500 Einwohnern wird mit einem zusätzlichem Bedarf von ca. 4 000 WE bis zum Jahre 1995 gerechnet, der nur zu einem geringen Teil innerhalb der im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen abgedeckt werden kann.

Die Stadt Bergkamen ist Förderschwerpunkt des Bergbaues mit den Schachtanlagen Haus Aden, die mit der Erschließung der Kohlefelder nördlich der Lippe begonnen hat, und der neu errichteten Schachtanlage Neu Monopol. Der Bergbau beabsichtigt, innerhalb der Stadt Bergkamen bis zum Jahr 1990 ca. 800 zusätzliche Bergarbeiterwohnungen zu bauen, um den Wohnungsbedarf von neu zuziehenden Bergbaubeschäftigten aus Stilllegungsbereichen abzudecken.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist ein Defizit in der Wohnraumversorgung gegenüber dem Landesdurchschnitt festzustellen. Während im Landesdurchschnitt die Belegungsdichte 2,4 Personen/WE beträgt, liegt sie in Bergkamen bei 2,8 Personen/WE. Zur Deckung des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum sind zur Schonung der Freiräume im Außenbereich vorrangig die Reserven innerhalb der festgelegten Siedlungsschwerpunkte auszuschöpfen.

Das Plangebiet übernimmt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes I Mitte-Weddinghofen-Overberge Teilfunktionen des Stadtzentrums in bezug auf Versorgung und Wohnen, wobei der vorliegende Teilbereich Bebauungsplan Nr. 68/I "Alte Kolonie Nord-Ost" die Stärkung der Wohnfunktion zum Schwerpunkt hat.

Die Qualitäten des Wohnstandortes "Alte Kolonie"

- Nähe zu Stadtzentrum
- Nähe zur öffentlichen Infrastruktur (u. a. Schulzentrum) und
- Nähe zu den Arbeitsplätzen (Schering, Monopol) sowie
- gute ÖPNV-Anbindung,

werden durch die bestehende Bebauung, mit extensivem Flächenverbrauch und brachliegenden Blockinnenbereichen, nur unzureichend genutzt. Eine bessere Auslastung des vorhandenen Infrastrukturangebotes durch Verdichtung der Wohnnutzung erscheint angesichts des vorgenannten Wohnraumbedarfs dringend geboten.

Die vorliegende Planung ist zudem im Zusammenhang mit der beabsichtigten Neuordnung des Einkaufsbereiches "Nordberg", im westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes gelegen, zu sehen. Hier ist zur Stärkung der Attraktivität des mittelzentralen Angebotes in Bergkamen eine umfassende Neugestaltung mit einer wesentlichen Erweiterung der Geschäftsflächen vorgesehen, um die z. Z. noch erheblichen Kaufkraftabflüsse aus Bergkamen in die Nachbarstadt zu reduzieren. Die vorgesehene Verdichtung der Wohnbebauung ist eine wichtige Voraussetzung für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des neu geordneten Geschäftszentrums und dient seiner städtebaulichen Abrundung.

Das bestehende Wohnungsangebot ist geprägt von relativ schlichten Wohnungen (Besitzer: Kaußen) mit sehr hohem Ausländeranteil. Eine Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen sowie eine Verbesserung des Wohnumfeldes in diesem Bereich sind wichtige Voraussetzungen zur Verbesserung der Sozialstruktur.

Zur Ordnung der städtebaulichen Situation, funktionsgerechten Stabilisierung und weiteren Entwicklung des gesamten Gebietes ist eine sofortige Abhilfe zur Vermeidung schwerwiegender Nachteile für die städtebauliche Gesamtentwicklung erforderlich, die keinen weiteren Zeitaufschub ermöglicht.

5.0 Bebauungsplanfestsetzungen

Mit dem Bebauungsplanentwurf soll die Bebauung in den Blockinnenbereichen verdichtet werden.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Neusubstanz in II und IIIgeschossiger Bauweise teilt sich auf drei Blockbereiche auf.

Im Block nördlich der Keplerstraße, östlich der Präsidentenstraße sind Festsetzungen für eine max. IIIgeschossige Mietwohnungsbebauung für ca. 48 WE getroffen.

Im Block nördlich der August-Bebel-Straße, südlich der Fritz-Husemann-Straße sind Festsetzungen für eine max. IIIgeschossige Mietwohnungsbebauung für ca. 42 WE getroffen.

Jeder dieser Wohnbereiche stellt einen für sich abgeschlossenen intimen Bereich dar. Die erforderlichen Stellplätze sind dem Baublock zugeordnet als Gemeinschaftsanlage festgesetzt, um die kommunikativen Bereiche von Autoverkehr freizuhalten.

Im Block südlich der August-Bebel-Straße, östlich der Fichtestraße sind Festsetzungen für eine max. *IIgeschossige Mischung von Mietwohnungsbebauung und Eigentumsbebauung für ca. 150 WE getroffen.

* geändert gem. Genehmigungsverfügung vom 16.10.1986, Az: 35.2.1-2.4-UN-7/86 des RP Arnsberg

Hier sind zur Reduzierung der Fahrflächen Gemeinschaftsgaragen zugeordnet zu einem Wohnblock im östlichen Blockbereich festgesetzt.

6.0 Erschließung

6.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die Fritz-Husemann-Straße, K 16, im Norden und die neu geplanten Verbindungsstraßen westl. der Präsidentenstraße und östlich der Präsidentenstraße von der Hochstraße zur Erich-Ollenbauer-Straße (K 16).

6.2 Innere Erschließung

Durch die B-Planfestsetzungen soll erreicht werden, daß die Durchgangsverkehre aus dem Wohngebiet herausgehalten werden. Zu diesem Zweck sind mit Ausnahme der Einmündung Hegelstraße in die K 16 und ein Teilstück der Keplerstraße, das Bestandteil des äußeren Erschließungsnetzes ist, alle Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Zonen festgesetzt.

Parallel zu der nach Norden verschobenen Fritz-Husemann-Straße (K 16) ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße zur Erschließung der südlich angrenzenden Wohnbebauung (Haus-Nrn. 7- 24) festgesetzt. Diese Straße hat eine direkte Ein- und Ausfahrt zur K 16.

Das innere Erschließungsnetz wird durch ein Fußwegesystem ergänzt, das sowohl die Baublöcke untereinander sowie diese mit den öffentlichen Grünflächen und dem Versorgungszentrum verbindet.

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

Die Versorgung ist durch die VEW (Strom) und die Gelsenwasser AG (Wässer) gesichert.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Vorranggebiet für die Fernwärme, Versorgungsträger ist die Fernwärme Niederrhein GmbH. Die Stadt Bergkamen hat zu diesem Zweck 1983 einen Gestattungsvertrag mit der Fernwärme Niederrhein GmbH abgeschlossen. Die Versorgung soll über die Auskopplung von Abwärme aus dem Steinkohlenkraftwerk Bergkamen erfolgen. Insoweit besteht Übereinstimmung mit dem Versorgungsträger VEW und Fernwärme über die volkswirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Abwärme des Kraftwerkes, die zu einer erheblichen Immissionsentlastung führt.

7.2 Entsorgung

Anfallende Abwässer können durch Anschluß an bestehende und neu zu verlegende Kanalisation über die genossenschaftlichen Vorfluter Kuhbach und Seseke abgeführt und in der vorhandenen genossenschaftlichen Kläranlage Sesekemündung gereinigt werden.

8.0 Wirtschaftlichkeit

Durch die festgesetzten Maßnahmen entstehen folgende Kosten:

a) Neuerschließung der Blockinnenbereiche

Grunderwerb	160 740,-- DM
Straßenausbau	920 680,-- DM
Kosten der Straßenentwässerung	90 508,-- DM
Beleuchtung	90 000,-- DM
Spielplätze	<u>201 000,-- DM</u>
Gesamterschließungsaufwand	1 462 928,-- DM
./ 10 %iger städt. Anteil am Erschließungsaufwand	<u>146 293,-- DM</u>
beitragsfähiger Erschließungsaufwand	<u><u>1 319 689,-- DM</u></u>

b) <u>Städt. Anteil an Kanalbaukosten</u>	<u><u>304 980,-- DM</u></u>
---	-----------------------------

c) Umbau des bestehenden Straßennetzes

Straßenumbau	2 059 000,-- DM
Erneuerung der Kanalisation in bestehenden Straßen	<u>7720 700,-- DM</u>
	<u><u>2 779 700,-- DM</u></u>

...

d) Kosten der Parallelfahrbahn zur Fritz-Husemann-Straße

Wohnstraße	365 000,-- DM
Fahrweg	31 000,-- DM
Rad-/Gehweg	22 000,-- DM
Beleuchtung	<u>30 000,-- DM</u>
	<u>448 000,-- DM</u> =====

Die Finanzierung der Gesamtausgaben ergibt sich nach folgendem Schema:

zu a) 1 319 689,-- DM	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand
146 293,-- DM	Städt. Anteil am Erschließungsaufwand, der mit StBauF-Mitteln zuschufähig ist.
zu b) 304 980,-- DM	Keine Förderfähigkeit. Die Anlieger werden gem. Satzung nach KAG veranlagt. Dies würde zu einer Reduzierung des städt. Anteils führen.
zu c) 2 779 700,-- DM	der Umbau des Straßennetzes ist im Rahmen der Wohnumfeldmaßnahme zuwendungsfähig. Bei Vorlage der Voraussetzung ist die Erhebung von KAG Beiträgen geplant, dies würde ebenfalls zu einer Reduzierung des städt. Anteils führen.
zu d) 448 000,-- DM	Der Kreis Unna zahlt an die Stadt Bergkamen ca. 85 000,-- DM als Entschädigung für entfallende Gehwege. Für die Wohnstraße wird eine Zuweisung von ca. 48 000,-- DM erwartet, da die verkehrsberuhigte Wohnstraße Ersatz für Geh- und Radweg ist. Den Restanteil muß die Stadt tragen.

Gesamtkosten Stadt

Neuerschließung/Kanalbaukosten	451 273,-- DM
Umbau des bestehenden Straßennetzes	1 995 620,-- DM
Parallelfahrbahn	<u>315 000,-- DM</u>
	<u>2 761 893,-- DM</u> =====

Die Gesamtfinanzierung ist im Investitionsprogramm der Jahre 1984 bis 1988 enthalten.

4.6 Städtebauliche Kalkulation

Art der Nutzung	Fläche	Anteil der Gesamtfläche (%)	Max. zul. GRZ	Max. zul. GFZ	Zulässige BGF (m ²)	Wohneinheiten	Einwohner (2,5 Ew/WE)	Richtwert (m ² BGF/WE)
WA; Z = II	74.720	61,5	0,4	0,8	59856	399	998	150
WA; Z = III	9.930	8,2	0,4	1,0	9930	66	165	150
WA; Z = IV	2.500	2,1	0,4	1,1	2750	18	45	150
Öffentl. Verkehrsflächen	23.340	19,2	-	-	-	-	-	-
Öffentl. Grünflächen	10.740	8,9	-	-	-	-	-	-
Flächen für die Ver- und Entsorgung	170	0,1	-	-	-	-	-	-
	121.400	100,0	-	-	72536	483	1208	

99,5 Ew/ha

...

9.0 Öffentliche Belange

9.1 Jugendförderung

Im B.-Plan sind 4 Kinderspielplätze, Typ B, festgesetzt. Die Nutzung der Kinderspielplätze als Bolzplätze ist ausgeschlossen, da aufgrund der derzeitigen Auffassung das zumutbare Maß an Belästigungen in den angrenzenden WA-Gebieten durch die Nutzung der Bolzplätze überschritten wird. Die Gesamtspielfläche beträgt 2.990 m².

9.2 Umweltschutz

Im Zuge der Genehmigung der Schachtanlage Monopol wurde das Schutzbedürfnis des Planbereiches als WA-Gebiet berücksichtigt, in dem die von der Schachtanlage bedingten Immissionen auf die Planungsrichtpegel von 55/40 db (A) tags/nachts für die nächstliegende Wohnbebauung begrenzt wurden. Damit ist gewährleistet, daß das Plangebiet nicht von gewerblichen Lärmemissionen beeinträchtigt wird. Im Plangebiet selbst sind keine störenden Gewerbebetriebe vorhanden.

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme zur Lärmemissionsprognose für den Nahbereich der K 16 stellt fest, daß die geltenden Richtwerte für den Schallschutz an Straßen bezüglich der vorgesehenen Neubaumaßnahmen überschritten werden.

Eine erneute Berechnung der Lärmpegel aufgrund einer genaueren Berücksichtigung der Abstände zur geplanten Kreisstraße 16 sowie der auf das Gebiet einwirkenden Emissionen von der Schachtanlage Monopol ergab korrigierte Immissionswerte. Nach DIN 18005 (Vornorm) sind für WA-Gebiete die Planungsrichtpegel von 55/40 dB (A) tags/nachts einzuhalten. Daraus ergaben sich Pegelüberschreitungen von 4,7 dB (A) bis 10,1 dB (A) nachts an den Immissionsorten (Meßpunkten).

Für die bestehenden Gebäude im Zuge der Fritz-Husemann-Straße wurden folgende Planungsrichtpegelüberschreitungen errechnet:

Betroffene Gebäude	Überschreitung der Planungsrichtpegel in dB (A)	
	tags	nachts
Fritz-Husemann-Straße Nr. 1 - 8 und Nr. 20 a - 24	14,8	22,8
Fritz-Husemann-Straße Nr. 9 - 20	18,3	26,4
Hochstraße Nr. 7 - 15	9,5	17,5
Fichtestraße Nr. 2	5,3	13,3

Nach einer lärmtechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 68 vom 22.03.1982 wird der Planungsrichtpegel für den Nachtzeitraum (40 dB (A)) insbesondere im inneren des Blockes zwischen der Fritz-Husemann-Straße, Hegelstraße und August-Bebel-Straße bis zu 10,1 dB (A) überschritten.

Nach dem Beschluß des Oberverwaltungsgerichtes NW Münster vom 13. Juli 1983 (9 A 992/81) sind die Immissionswerte des Entwurfes zum Verkehrslärmschutzgesetz - EVLSchG - als maßgeblicher Anhaltspunkt für die Bestimmung der Grenze des Zumutbaren heranzuziehen. Der Entwurf kann derzeit als Zusammenfassung neuester technischer und medizinischer Erkenntnisse angesehen werden. Gebiete, die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienen, dürfen höchstens eine Lärmbelästigung von 62 dB (A) tags und 52 dB (A) nachts erfahren. Die vgl. Mindestanforderungen an die Belang des gesunden Wohnens sollen im Plangebiet deutlich überschritten werden. Zur Reduzierung der Lärmimmissionen im Plangebiet sind folgende Maßnahmen möglich:

- Einbau von Lärmschutzfenstern an bestehenden Gebäuden;
- Untersagung von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 44 BauO NW gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG an den der Emissionsquelle zugewandten Seite von Neubauten;
- Schließung der Baulücken entlang der Fritz-Husemann-Straße durch mindestens 2,50 m hohe Garagen bzw. entsprechende Lärmschutzmauern.

Durch die letztgenannte Maßnahme werden jedoch nur das Erdgeschoß sowie das I. Obergeschoß geschützt, so daß der Planungsrichtpegel im II. Obergeschoß und im ggf. ausbaubaren Dachgeschoß weiterhin um ca. 8,1 dB (A) überschritten wird. Zudem ist diese Maßnahme nur dann erfolgreich, wenn alle Baulücken entsprechend geschlossen werden. Aus dem Planungsrecht kann keine Verpflichtung für die Eigentümer der Baulücken hergeleitet werden, diese entsprechend zu schließen.

Die in der lärmtechnischen Stellungnahme weiterhin vorgeschlagene Verschiebung der geplanten Neubebauung nach Süden widerspricht dem angestrebten städtebaulichen Ziel, der hervorragenden Lagegunst des Standortes "Alte Kolonie" durch eine angemessene Verdichtung Rechnung zu tragen.

Im Bebauungsplan Nr. 68/I "Alte Kolonie/Nord-Ost" sind folgende Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen festgesetzt worden:

- Einbau von Schallschutzfenstern gemäß den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzklassen in den bestehenden Gebäuden Fritz-Husemann-Straße Nr. 1 - 24, Hochstraße Nr. 7 - 15 und Fichtestrasse Nr. 2;

Die Mittelungspegel innerhalb von Räumen soll gemäß DIN 18005 35 dB (A) nachts nicht überschreiten.

In den vgl. Gebäuden wird hinter geschlossenem Fenster je nach Schallschutzklasse ein maximaler Wert von 28,0 dB (A) nachts erreicht und damit die Anforderung an das gesunde Wohnen erfüllt .

- Ausrichtung der Grundrisse der Neubauten so, daß Aufenthaltsräume im Sinne des § 44 BauO NW gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG nur an den der Emissionsquelle abgewandten Seite zulässig ist.

Der bestehenden Gegebenheit wurde durch planungsrechtliche Festsetzungen von Immissionsschutzmaßnahmen Rechnung getragen und die Anforderungen an gesunde Lebensbedingungen erfüllt.

9.3 Grünplanung

Für den Bebauungsplanbereich sind insgesamt 4 Spielplätze des Typs B vorgesehen, die zentral in den einzelnen Baublöcken angeordnet sind.

Im B.-Planentwurf ist der Baumbestand in den Straßenräumen, soweit erhaltenswürdig, auf Grundlage des vorliegenden Baumkatasters als zu erhaltender Baubestand aufgenommen worden. Neben diesen bestehenden Bäumen sollen weitere Grünelemente entsprechend einem zu erstellenden Ausbauplan, als gestaltende Faktoren des vorgesehenen verkehrsberuhigten Ausbaues, der Wohnstraßen angelegt bzw. gepflanzt werden.

In den Blockinnenbereichen wurde der vorh. Baumbestand auf Erhaltungswürdigkeit hin untersucht. Die wertvollen Bäume, die von ihrem Standort und ihrer Vitalität hinreichende Aussicht auf eine angemessene lange Lebensdauer haben, wurden als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt.

Der Kurt-Schumacher-Platz im westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes ist als zentrale Grünfläche im Siedlungsbereich "Alte Kolonie" mit parkartiger Ausgestaltung vorgesehen.

9.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Nur in Fällen wo keine Einigung erzielt werden kann, ist nach Teil 4 und Teil 5 BBauG zu verfahren.



Wilke

Hiermit wird die Übereinstimmung mit der vorstehenden Begründung und der vom Rat der Stadt Bergkamen am 22.05.1986 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluß bescheinigt.

Im Auftrage



Wilke

Stadtobervermessungsrat

