

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 68/II "Alte Kolonie/Nordberg"

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 06.12.1979 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Bergkamen-Alte Kolonie/Nordberg" beschlossen.

Für den östlichen Teilbereich ist der Bebauungsplan Nr. 68/I aufgestellt worden. Der Bebauungsplan Nr. 68/II regelt die städtebauliche Ordnung des westlichen Teilbereiches.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 1.647 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die K 16, Fritz-Husemann-Straße und Erich-Ollenhauer-Straße
- im Osten durch die Parzellen 239, 453 - 458 östlich der Präsidentenstraße, durch die Keplerstraße, den Kurt-Schumacher-Platz, die Fichtestraße, die Hochstraße und die Augustasträße
- im Süden durch die Präsidentenstraße und die Ebertstraße
- im Westen durch die Parkstraße, die Straße "Am Wiehagen" und den Zechenpark.

Aufhebungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind alle städtebaulichen Planungen und Festsetzungen, insbesondere die Bebauungspläne Nr. 8, Nr. 61 "Präsidentenstraße" und Nr. 61/II, aufgehoben.

2. Verfahren

Die Stadt Bergkamen hat für die "Alte Kolonie/Nordberg" vorbereitende Untersuchungen gem. § 4 Abs. 3 StBauFG durchgeführt. Der Rat der Stadt Bergkamen hat hierauf aufbauend am 23.10.1980 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Alte Kolonie" als Satzung beschlossen. Die Satzung erlangte keine Rechtskraft.

Der Rat hat am 06.12.1970 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Gesamtbereich "Alte Kolonie/Nordberg" beschlossen. Der Bebauungsplan ist in 2 Teilbereiche aufgeteilt worden. B.-Plan Nr. 68/I, östlicher Teilbereich ist am 22.05.1986 als Satzung beschlossen worden.

Für den Teilbereich B.-Plan Nr. 68/II, westlicher Teilbereich, ist 1981 ein Gutachterwettbewerb durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

Der räumliche Bereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen, beschlossen am 19.06.1986, als Kerngebiet, Mischgebiet, Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche - Kirche, Schule, Kindergarten - öffentl. Grünfläche - Parkwald -, örtliche Hauptverkehrsstraße, dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BBauG im Parallelverfahren aufgestellt.

Entsprechend den Zielen der Landesplanung strebt die Stadt Bergkamen ein trizentrisches Siedlungsstrukturmodell mit dem Hauptsiedlungsschwerpunkt Mitte-Weddinghofen-Overberge (SSP I) und dem nachgeordneten SSP II Oberaden und SSP III Rünthe an.

4. Planungsmotiv

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

Heute steht der Einkaufsbereich "Nordberg" in einer sich städtebaulich u. ökonomisch nachteilig auswirkenden Konkurrenzsituation zur neuen City Bergkamen. Die Konkurrenzsituation der beiden nahe beieinanderliegenden Einkaufsbereiche behindert, bedingt durch die fehlende Verknüpfung, die Entfaltung der wirtschaftlichen Möglichkeiten beider Zentren und führt so zu erheblichen Kaufkraftverlusten in benachbarte Mittelzentren wie Werne, Kamen und Lünen.

Durch die vorliegende Planung soll der "Nordberg" als Einzelhandelszentrum mit Bedeutung für die gesamte Stadt Bergkamen durch Neu- und Ergänzungsbebauung gefördert und gestärkt werden. Dabei soll die besondere Eigenart und Standortgunst des "Nordberges" genutzt werden, um in der Funktionsteilung mit der City durch den neu anzusiedelnden Branchenmix zum weiteren Ausbau der mittelzentralen Versorgungseinrichtungen im Stadtgebiet beizutragen.

Im engen Zusammenhang mit der Stärkung des Einkaufsbereiches "Nordberg" steht die Deckung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs sowie die qualitative Aufwertung des Gebietes hinsichtlich des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes, die vorrangig durch den benachbarten Bebauungsplan Nr. 68/I "Alte Kolonie Nord-Ost" erzielt werden soll.

5. Städtebauliches Konzept

Das Bebauungsplangebiet umfaßt sowohl die bestehende Altbausubstanz, es handelt sich hier überwiegend um 2- bis 3geschossige, zumeist traufenständige Gebäude, als auch die geplanten Neubaumaßnahmen.

Ziel der städtebaulichen Planung ist sowohl die Stärkung der Wohnfunktion durch Erstellung einer zusätzlichen Wohnbebauung, hauptsächlich durch maßvolle Verdichtung der brachliegenden Innenfläche des Baublockes Präsidentenstraße/Keplerstraße/Fichtestraße/Hochstraße, als auch die Stärkung der Versorgungsfunktion sowie die Verbesserung der Wohnumfeldsituation durch Geschäftsneubauten auf den freigeräumten bzw. noch freizuräumenden Grundstücken an der östlichen Seite der Präsidentenstraße zwischen Keplerstraße und Hochstraße, durch den Bau rückwärtiger Erschließungsanlagen östlich und westlich der Bebauung an der Präsidentenstraße, durch eine verbesserte Ausgestaltung des Straßenraumes mit erhöhter Freiraumqualität, unter anderem durch Platzgestaltungen, hauptsächlich im Bereich der Präsidentenstraße, durch verkehrslenkende Maßnahmen, wie der Abbindung der der Präsidentenstraße zur K 16 und durch die Schaffung von zusätzlichen öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen.

5.1 Erschließung

5.1.1 Innere Erschließung

Das innere Erschließungssystem dient ausschließlich dem Ziel- und Quellverkehr sowie dem öffentlichen Personennahverkehr.

Die Präsidentenstraße, die im mittleren Abschnitt auf der Ostseite neuen Geschäftsbesatz erhalten soll, ist zu einer Fußgängerzone und somit attraktiven Einkaufsstraße umgestaltet worden. In den weiteren Abschnitten der Präsidentenstraße soll dem Ziel- und Quellverkehr in verkehrsberuhigten Zonen die Befahrung ermöglicht werden. Zur Verhinderung des Durchgangsverkehrs soll sowohl die Präsidentenstraße von der K 16, als auch die Straße "Am Wiehagen" von der Präsidentenstraße abgebunden werden.

Das Plangebiet wurde im Bereich Leibnizstraße/K 16 neu an die Erich-Ollenhauer-Straße angebunden.

Die Verminderung der Fahrverkehrsmengen auf der Präsidentenstraße zur Schaffung einer attraktiven Einkaufsstraße bedingt, daß zur Andienung der Geschäfte sowie der notwendigen Parkmöglichkeiten östlich und westlich der Präsidentenstraße parallele Erschließungsstraßen gebaut werden. Im Westen sieht der Bebauungsplanentwurf zwischen Leibnizstraße und der Straße "Am Wiehagen" eine neu zu bauende Erschließungsstraße vor, im Osten zwischen Hochstraße und Keplerstraße.

Zwei weitere Platzaufweitungen sieht der Bebauungsplanentwurf im Verlauf der Präsidentenstraße im nördlichen Anschluß an die Hochstraße/Ecke Präsidentenstraße und auf der östlichen Straßenseite gegenüber den Gebäuden Präsidentenstraße 51 und 53 vor. Die Aufenthaltsqualität der Präsidentenstraße soll durch diese Plätze entschieden verbessert werden.

Die Ausweisung von Radwegen im Verlauf der K 16, im westlichen Teilabschnitt der Leibnizstraße und an der Hochstraße, östlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße, soll für den Radverkehr ein gefahrloses Erreichen des Einkaufszentrums "Nordberg" ermöglichen.

Zur verbesserten fußläufigen Erschließung des Gebietes werden westlich der Präsidentenstraße zwischen den Gebäuden Präsidentenstraße 45 und 47, 49 und 41, 55 und 57, im Erdgeschoß Passagen festgesetzt. Östlich der Präsidentenstraße sieht der Bebauungsplanentwurf zur verbesserten fußläufigen Erschließung jeweils zwei Passagen vor. Die östlich und westlich der Präsidentenstraße vorgesehenen Stellplatzflächen werden dadurch fußläufig gut an die Präsidentenstraße angebunden.

Zur durchgängigen fußläufigen Erschließung des Gebietes auch östlich der neuen Erschließungsstraße, östlich der Präsidentenstraße bis hin zur Fichtestraße, sieht der Bebauungsplanentwurf eine Fußwegeverbindung als mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche vor.

Der öffentliche Stellplatzbedarf wird durch die vorhandenen bzw. geplanten Parkmöglichkeiten im Straßenraum, durch die Parkpalette östlich der Präsidentenstraße mit 143 Stellplätzen, den vorgesehenen Parkplatz westlich der Präsidentenstraße mit 148 Stellplätzen abgedeckt. Damit eine möglichst große bauliche Ausnutzung der Kern- und Mischgebietsgrundstücke erreicht wird, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die Stellplatzpflicht gemäß der vom Rat am 13.06.1986 beschlossenen Satzung abzulösen.

5.2 Festsetzungen

- 5.2.1 Mit dem Bebauungsplanentwurf soll die Einkaufssituation des "Nordberges" durch attraktive sich der gegenüberliegenden Bebauung maßstäblich anpassenden Neubebauung auf der östlichen Seite der Präsidentenstraße gestärkt werden. Durch Neubebauung in den Blockinnenbereichen östlich der neuen Erschließungsstraße und der geplanten Parkpalette soll eine mäßig verdichtete Wohnbebauung zur Stärkung der Mantelbevölkerung vorgenommen werden.

Die Bebauungsplanfestsetzungen sind auf Grundlage dieser Zielsetzung getroffen.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung sind Festsetzungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Kerngebieten, Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten getroffen. Der Ausschluß der Vergnügungsstätten in diesen Gebieten ergibt sich durch besondere städtebauliche Gründe. Die Stadt Bergkamen hat erheblich öffentliche Mittel zur Steigerung der Attraktivität des Einkaufsbereiches Nordberg, z. B. Ausbau der Fußgängerzone, Neugestaltung der übrigen angrenzenden Straßen als verkehrsberuhigte Zonen, Bau von öffentlichen Parkeinrichtungen, z. B. Parkpalette und Neubau von Wohn- und Geschäftsgebäuden eingesetzt, um die vorhandene Struktur des Einzelhandels zu stärken und die mittelzentrale Versorgung auszubauen. Durch die Zulassung von Vergnügungsstätten, insbesondere im Bereich bestehender Nutzungen, entsteht ein Verdrängungsprozeß des Einzelhandels.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Ausschluß der Vergnügungsstätten in den Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten ist insbesondere mit der direkten Nachbarschaft zu öffentlichen Einrichtungen (Grundschule, Kindergarten, kath. Kirche) zu begründen. Die Nachbarschaft der Vergnügungsstätten zu diesen öffentlichen Einrichtungen stellt eine besondere Gefährdung von Kindern und Jugendlichen dar. Dieser Unverträglichkeit der verschiedenen Nutzungen soll durch Ausschluß der Vergnügungsstätten begegnet werden. Durch den Ausschluß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch nicht ausgeschlossen, daß Vergnügungsstätten in anderen Stadtgebieten zugelassen werden können, soweit sie innerhalb der entsprechenden Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung zulässig sind. Insbesondere bieten sich hier Mischgebiete an, die durch stark belastete Verkehrsstrassen erschlossen werden.

Nur durch den Ausschluß ist gewährleistet, daß das städtebauliche Ziel der Stadt Bergkamen, Attraktivität und Anziehungskraft des Nordberges zu verbessern, erfüllt werden kann.

Dem gleichen städtebaulichen Ziel dienen folgende weitere Festsetzungen, die den Ausschluß und die Gliederung der entsprechenden Baugebiete vornehmen:

- a) Ausschluß der gem. § 7 Abs. 3 Baunutzungsverordnung in Kerngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen.
- b) Die Festlegung von Wohnungen ab 1. Obergeschoß in Kerngebieten gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO.
- c) Die Festlegung von Wohnungen ab 1. Obergeschoß in Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO.
- d) Der Ausschluß der gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen.

5.2.2 Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BBauG sind gemäß dem städtebaulichen Ziel, öffentliche und private Grünflächen verstärkt naturnah auszugestalten u. grundsätzlich ökologisch aufzuwerten, erfolgt. Dabei werden erhaltenswerte Bäume gesichert und durch Neuanpflanzungen ergänzt. Die konkrete Ausgestaltung der restlichen Grün- und Freiflächen bleibt einer Gestaltungssatzung gemäß LBO NW vorbehalten.

5.2.3 Die im Bebauungsplan östlich der Albert-Einstein-Straße getroffenen Festsetzungen über Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind dem Baugebiet direkt zuzuordnen. Durch die Einschränkungen, den notwendigen ruhenden Verkehr des Baugebietes auf einige wesentliche Bereiche zu konzentrieren, sollen die Wohnverhältnisse in diesem gesamten Baublock verbessert werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für das Bebauungsplangebiet Nr. 68/II ist durch die Versorgungsträger VEW sowie die Gelsenwasser AG gesichert.

Die Versorgungskonzeption der Stadt Bergkamen verfolgt das Ziel, das Bebauungsplangebiet mit Fernwärme zu versorgen; es handelt sich um ein Fernwärmevorranggebiet. Die grundsätzlichen infrastrukturellen Voraussetzungen für die Fernwärmeversorgung sind gegeben. Die Hauptversorgungsleitung wurde bereits verlegt. Träger der Fernwärmeversorgung im Stadtgebiet Bergkamen ist die Fernwärme Niederrhein.

Die Abwasserentsorgung des Gebietes ist ebenfalls gesichert und wurde im Rahmen der Wohnumfeldmaßnahme erneuert.

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

7. Wirtschaftlichkeit

7.1 Kosten

Die städtebauliche Neuordnung im Bereich der Alten Kolonie/Nordberg wird im Rahmen einer Wohnumfeldverbesserungsmaßnahme durchgeführt. Die Neuordnung der Kanäle, Straßen und Wege, Parkflächen, wird in mehreren funktionsfähigen Abschnitten durchgeführt. Die Gesamtkosten betragen 10.247.000 DM.

Zu den förderungsfähigen Kosten in Höhe von 4.076.000 DM liegen bereits Bewilligungsbescheide vor. Die nichtförderungsfähigen Kosten in Höhe von 6.171.000 DM werden durch Beiträge Dritter und kommunale Eigenmittel finanziert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallen folgende Beiträge Dritter an:

- a) Laut Stellplatzsatzung der Stadt Bergkamen vom 22.08.1985 kann die Stellplatzverpflichtung im Bereich "Alte Kolonie/Nordberg" abgelöst werden.
- b) KAG-Beiträge werden entsprechend der Absichtserklärung des Rates durch Einzelsatzungen für die entsprechenden Straßenabschnitte erhoben.
- c) Erschließungsbeiträge werden gemäß Bundesbaugesetz erhoben.

7.2 Städtebauliche Kalkulation

Die Flächenbilanz zu dem Bebauungsplan mit den Aussagen über Bebauungsdichte und Flächengrößen der Baugebiete ist der Begründung als Anlage beigefügt.

8. Öffentliche Belange

8.1 Lärmschutzmaßnahmen

Im Bereich der K 16, Erich-Ollenhauer-Straße/Fritz-Husemann-Straße, sind Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG festgesetzt. Bedingt durch die Verkehrsemissionen der Fritz-Husemann-Straße sowie der Nachbarschaft zu den nordwestlich gelegenen Industrieflächen des Bergbaus und der Schering AG sind diese Gebiete als vorbelastete Gebiete anzusehen. Die vorliegende Immissionsberechnung für das Bebauungsplangebiet belegen, daß die geltenden Planungsrichtlinien der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete im direkten Bereich an der Kreisstraße und im westlichen Bereich bis zur Leibnizstraße überschritten werden.

Es wurden folgende Planungsrichtpegelüberschreitungen ermittelt:

Betroffene Gebäude	Überschreitung der Planungsrichtpegel	
	tags	nachts
Leibnizstraße 8	5,1	10,2
westl. Neubebauung Präsidentenstraße	7,4	11,4
Präsidentenstr. 66/68	8,5	12,4

Im Bebauungsplanentwurf Nr. 68/II sind folgende Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen festgesetzt worden:

- Ausrichtung der Grundrisse der Neubauten so, daß Aufenthaltsräume im Sinne des § 59 BauO NW gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 nur an den der Immissionsquelle abgewandten Seite zulässig sind,
- Festsetzungen für die Zulassung von Neubauwohnungen, die gewährleisten, daß unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftwechsels bei den Außenbauteilen ein Schalldämmmaß eingehalten wird, daß in den jeweiligen Baugebieten einen Innengeräuschpegel in den Schlaf-

Flächenbilanz

Bebauungsplan Nr. BK 68/II
"Alte Kolonie/Nordberg"

GESAMTFLÄCHE		PLANGEBIET	BRUTTOBAUFLÄCHE	16,47 ha	100 %
		Öffentliche Verkehrsfläche		2,89 ha	17,5 %
		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		1,90 ha	11,5 %
		Öffentliche Grünfläche		0,69 ha	4,2 %
		Versorgungsfläche		0,01 ha	0,1 %
NETTOBAULAND				10,98 ha	66,7 %
		Gemeinbedarfsgrundstücke		1,50 ha	9,1 %
		Kirche	0,66 ha		
		Kindergarten	0,22 ha		
		Altentagesstätte/Jugendheim	0,21 ha		
		Schule	0,41 ha		
NETTOWOHNBAULAND				9,48 ha	57,6 %
			überbaute/ überbaubare GST		
		WA Allgemeines Wohngebiet	0,99 ha	3,40	20,6 %
		Z = II	0,87 ha	2,89	
		Z = III	0,12 ha	0,51	
		MI Mischgebiet	1,31 ha	1,87	
		Z = II	0,79 ha	0,66	
		Z = III	0,52 ha	1,21	
		MK Kerngebiet	3,00 ha	4,21	
		Z = I	0,15 ha		
		Z = II	0,96 ha		
		Z = III	1,80 ha	3,28	
		Z = IV	0,05 ha	0,51	
		Z = V	0,04 ha	0,42	

räumen nachts von 35 db(A) und in den Wohnräumen tagsüber einen Innen-
geräuschpegel von 45 dB(A) einhält.

Durch die genannten Schallschutzmaßnahmen sind die Anforderungen an ge-
sunde Lebensbedingungen im Sinne des § 1 Abs. 6 BBauG bezüglich des
Schutzes von Lärmemissionen erfüllt.

8.2 Grünflächen-/Spielflächensystem

Grün- und Spielflächen werden im Bebauungsplan auf den Freiflächen der
Baugrundstücke realisiert. Hierbei sind die gemäß Landesbauordnung not-
wendigen Spielflächen auch den direkten Baugrundstücken zugeordnet.
Öffentliche Spielflächen sind im Nordost-Bereich der Kaußen-Siedlung in
den Innenblöcken vorhanden. In dem angrenzenden Zechenpark ist darüber
hinaus ein Schwerpunktspielplatz - Typ A - gemäß Runderlaß des Innen-
ministers vom 31.07.1974 vorhanden. Der Spielbereich A im Zechenpark
hat die zentrale Funktion der Versorgung des Gebietes um die Präsiden-
tenstraße. Ausstattung und Gliederung des Spielplatzes bieten Spiel-
möglichkeiten für alle Altersgruppen.

8.3 Belange des Waldes

Im westlichen Bebauungsplangebiet wird durch die neue westliche Er-
schließungsstraße Wald im Sinne des Landesforstgesetzes in Anspruch
genommen. Diese Waldflächen erfüllen nach der Waldfunktionskarte
Immissions- und Sichtschutzfunktion der Stufe I. Die Inanspruchnahme
der Waldflächen durch die Neutrassierung der Erschließungsanlage er-
fordert die Benennung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen. Die Ersatz-
und Ausgleichsmaßnahmen sind im Verhältnis 1 : 3 gemäß Grundsatzbe-
schluß des Rates der Stadt Bergkamen vorzunehmen. Es werden ca. 1.800 m²
in Anspruch genommen. Die Ersatzmaßnahmen in Größe von ca. 5.400 m²
sollen westlich des Zechenparkes im Bereich zwischen Friedhof und Erich-
Ollenhauer-Straße vorgenommen werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis durchgeführt wer-
den. Gegebenenfalls ist nach Teil 4 und 5 des Bundesbaugesetzes zu ver-
fahren.

Bergkamen, 06.11.86


Wilke

Öffentlich ausgelegt vom 06.01.87 bis 05.02.87 aufgrund des Auslegungsbe-
schlusses des Rates der Stadt Bergkamen am 14.12.1986 und der Bekanntma-
chung vom 29.12.1986 im Stadtplanungsamt.

Bergkamen, 24.06.87


Wilke



Ergänzung der Begründung zum Satzungsbeschluß

Abs. 3. Einordnung in die Bauleitplanung

Der Satz "Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BBauG im Parallelverfahren aufgestellt" wird gestrichen

Abs. 5.2.1. Festsetzungen

Im 4. Absatz, 3 Zeile wird "Allgemeinen Wohngebieten" gestrichen, ebenso im Abs. 5, 2. Zeile

Abs. 6 Ver- und Entsorgung

Folgender Absatz wird nach dem 1. Absatz ergänzt:

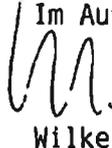
Im Bereich des Flurstückes Präsidentenstraße 27 ist im Hof eine VEW Station auf einem Grundstück der VEW errichtet. Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird die VEW Station überplant. Bei Inanspruchnahme der Bauflächen ist die VEW Station entweder in die neue Konzeption zu integrieren oder auf Kosten der Veranlasser umzusetzen. Der Veranlasser hat die VEW zu entschädigen.

Bergkamen, 24.06.87


Wilke

Hiermit wird die Übereinstimmung mit der vorstehenden Begründung und der vom Rat der Stadt Bergkamen am 09.07.1987 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluß bescheinigt.

Der Stadtdirektor
Im Auftrage


Wilke



Ergänzung der Begründung zum Beitrittsbeschluß

5.2.1 Festsetzungen

Im dritten Absatz, 3. Zeile, wird "Allgemeines Wohngebiet" gestrichen; ebenso im Absatz 4, 2. Zeile.

5.2.4 Im Bebauungsplan sind im Bereich der Präsidentenstraße höhere Werte für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, als sie gem. § 17 BauNVO zulässig sind. Die städtebaulichen Gründe hierfür sind:

- Für die Ostseite der Präsidentenstraße, hier die Neubebauung, ist ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt worden. In einer relativ schmalen kompakten Fläche soll eine möglichst hohe Bebauungsdichte erzielt werden, damit die dem Kerngebiet entsprechende Nutzung realisiert werden kann. Dabei sind punktuell im Bereich der öffentlichen Plätze und im Bereich der Eingangszonen der Fußgängerzone Gebäudekomplexe vorgesehen, die als städtebauliche Dominanten die Eckbereiche besonders betonen sollen. Durch Bildung auch kleinerer Parzellen kann es hier zu Überschreitungen des maximal gem. § 17 BauNVO zulässigen Maßes der baulichen Nutzung kommen. Städtebaulich ist jedoch erwünscht, diese höheren Werte in diesem Bereich zu ermöglichen.
- Im Bereich der Ostseite der Präsidentenstraße, südlich der Hochstraße, ist der vorgenannte städtebauliche Grund noch aus Sicht des Bestandsschutzes zu ergänzen. Hier befinden sich auf kleine Parzellen max. 100 % überbaubare Grundstücksflächen. Dabei sind diese Flächen bereits 100 % mit einer dreigeschossigen Bebauung realisiert, so daß bereit jetzt eine Geschoszahl von 3,0 erreicht wird. Neben den städtebaulichen Gründen (besondere Betonung der Randbebauung im Platzbereich) ist hiermit auch der Bestandsschutz für diese vorhandene Bebauung durch das erhöhte Maß der baulichen Nutzung erreicht.
- Im Bereich der Präsidentenstraße, Westseite, ist ebenfalls eine Überschreitung des gem. § 17 höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Auch hier ist die Situation so gegeben, daß im Eingangsbereich der Fußgängerzone eine besondere Betonung der Ecken des Gebäudekomplexes durch eine Höchstnutzung erreicht werden soll. Teilweise befinden sich auch hier Grundstücksflächen, die bereits heute mit einer 3geschossigen Bebauung zu 100 % überbaut sind und somit das zulässige Maß der Nutzungen überschreiten. Es ist städtebaulich gewünscht, auch weiterhin diese besondere Betonung der Eckbereiche vorzunehmen.

Bergkamen, 19.01.1989

Wilke

Hiermit wird die Übereinstimmung mit der vorstehenden Begründung und der vom Rat der Stadt Bergkamen am 16.02.1989 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluß bescheinigt.

Der Stadtdirektor
Im Auftrage

Wilke

