

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. BK 98 "Heinrichstraße Ost"

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 13.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 98 "Heinrichstraße Ost" beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 6,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Nordfeldstraße,
- im Norden durch die Heinrichstraße,
- im Osten durch die Wohnbebauung an der Legienstraße an der Straße "Im Hasenrott",
- im Süden durch die Straße "Auf dem Braam".

2. Verfahren:

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erstellt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsmotiv:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen wurde für den Siedlungsschwerpunkt I/Mitte/Weddinghofen/Overberge ein Wohnungsbedarf von 2.420 Wohneinheiten prognostiziert. Diesen Bedarf wurde durch Darstellung einer zusammenhängenden Wohnbaufläche im Nordfeld Rechnung getragen. Mit der zügigen Überplanung in Teilbereichen sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden geschaffen werden.

Um Defizite im Bereich der kurzfristigen Versorgung auszugleichen, sollen im gesamten Bebauungsplangebiet allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Damit soll die Errichtung von Ladeneinheiten ermöglicht werden.

5. Städtebauliches Konzept:

Das Bebauungsplangebiet ist durch den Verlauf des "Königsborner Sprunges" einer baulich nicht nutzbaren tektonischen Störungszone, in zwei Bereiche unterteilt, auf denen der

Bau von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden ermöglicht werden soll.

Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes orientiert sich zur Heinrichstraße und soll in Anlehnung an die dort vorhandene Bebauung sowie zur Deckung des bestehenden Mietwohnungsbedarfes im SSP I entlang der Heinrichstraße max. zweigeschossig in offener Bauweise ausgewiesen werden und in südlicher Richtung zum "Königsborner Sprung" in lockere, offene Bebauung übergehen.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes soll hier neben der Errichtung von Wohnungen auch die planerische Voraussetzung zur Einrichtung "der Versorgung des Gebietes dienender Läden" schaffen.

Auch der südliche B-Planbereich soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung auf der Grundlage der vorwiegenden Nutzung als Wohngebiet zu ermöglichen.

Um jedoch den Übergang zu den im Süden angrenzenden Freiräumen zu ermöglichen, soll hier nur eine max. eingeschossige Bebauung ausgewiesen werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 11 m für die vorgesehene, zweigeschossige Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes vorgenommen. Hierdurch soll eine den Proportionen nicht entsprechende, erhöhte Bauweise verhindert werden.

Aus städtebaulichen Gründen soll im südlichen Teil der Heinrichstraße (im Norden des Plangebietes) eine Riegelbebauung verhindert werden. Die bestehende, aufgelockerte Bebauung nördlich der Heinrichstraße läßt keine eindeutige Bauflucht erkennen, daher soll auch auf der Südseite der Heinrichstraße eine aufgelockerte Bebauung realisiert werden. Durch die Festsetzung von Baulinien in einigen Abschnitten sowie Änderung der Baugrenzen soll durch Vor- und Rücksprünge der vorderen Gebäudekanten eine gestalterisch ansprechende und aufgelockerte Bebauung erzielt werden.

Gegliedert wird das Bebauungsplangebiet durch den annähernd diagonal verlaufenden "Königsborner Sprung", der als breiter Grünzug dem Wohngebiet als Naherholungsraum mit Kinderspielplatz etc. zur Verfügung steht und durch Anpflanzungen heimischer Bäume und Gehölze sowie durch das Anlegen eines Feuchtgebietes eine ökologische Aufwertung erfährt, die dem gesamten Umfeld zugute kommt.

6. Erschließung:

Die Baugrundstücke werden über die Nordfeldstraße, die Heinrichstraße bzw. durch geplante verkehrsberuhigt ausgebaute Straßen geringen Querschnittes erschlossen, die an die Sammelstraßen Nordfeldstraße und Heinrichstraße angebunden sind.

Aus städtebaulichen Gründen wird ein Ein- und Ausfahrverbot für den nördlichen Abschnitt der Nordfeldstraße (nördlich des Königsborner Sprunges) festgesetzt, um eine Erschlie-

Bung von der Nordfeldstraße aus zu vermeiden. Die Erschließung soll in diesem Bereich von der Heinrichstraße aus erfolgen, damit eine Ausrichtung der Hausgärten nach Südwesten gewährleistet ist.

Fußläufige Anbindungen in Richtung "Grünzone" verbinden die beiden Wohngebiete.

Durch den Charakter der Straßen als Stichstraßen bzw. Sackgassen wird Durchgangsverkehr vermieden.

Der geringe Straßenquerschnitt wirkt einer unnötigen Versiegelung entgegen und reduziert die Erschließungskosten.

Das Baugebiet besitzt Anschlüsse an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs. Die Haltepunktentfernung beträgt etwa 300 m.

Die fußläufige Anbindung sowie die Radwegeverbindungen zur Innenstadt sollen durch entsprechende Maßnahmen entlang der Heinrichstraße deutlich verbessert werden.

7. Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung ist durch die Versorgungsträger VEW und Gel-senwasser gewährleistet.

Das Bebauungsplangebiet kann an das vorhandene Gasleitungs-netz angeschlossen werden.

Die Entsorgung des Gebietes ist ebenfalls gesichert. Das Bebauungsplangebiet kann an die bestehenden Kanäle an der Nordfeldstraße und/oder Heinrichstraße angeschlossen werden. Die Abwässer werden über die Heinrichstraße dem Kuhbach zugeführt.

Die Versickerung der Oberflächenwässer ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich. Die anfallenden Oberflächenwässer sollen daher der Grünzone "Königsborner Sprung" zugeführt werden, die als Feuchtgebiet entwickelt werden soll.

Standorte für Wertstoffcontainer sind im Bereich der Nordfeldstraße vorgesehen.

8. Öffentliche Belange:

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

Den Belangen der Jugendförderung wird durch die Ausweisung eines Kinderspielplatzes Typ B Rechnung getragen.

Das B-Plangebiet wird von der Bergbaustörzone des "Königsborner Sprunges" durchzogen. Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Obwohl die Abbautätigkeiten in diesem Bereich ausgelaufen sind, können im Bereich der Unstetigkeitsstellen Bewegungen auftreten. Die Sprungzone wird daher von der Bebauung freigehalten.

Der "Königsborner Sprung" hat als öffentliche Grünfläche die Funktion, das ökologische Kleinklima zu stützen, die er-

forderlichen Spielplätze aufzunehmen und Flächen für die Naherholung bereitzustellen.

9. Soziale Infrastruktur/Öffentliche Einrichtungen:

Die Versorgung mit kommunalen Einrichtungen im Bereich der sozialen Infrastruktur ist für das Bebauungsplangebiet folgendermaßen gesichert:

- Entfernung zum Kindergarten ca. 400 m
- Entfernung zur Grundschule ca. 1.000 m,
- Entfernung zu weiterführenden Schulen ca. 1.500 m - 2.000 m,
- Entfernung zu Sport- und Freizeiteinrichtungen ca. 1.000 m - 2.000 m.

10. Altlasten:

Das Bebauungsplangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Ablagerungen oder Altstandorte vor, so daß kein Erfordernis für bodenhygienische Untersuchungen besteht.

11. Immissionen:

Belastungen durch Schadstoffe sind nach dem augenblicklichen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen sind, gemäß Lärmmin-
derungsplan der Stadt Bergkamen, für diesen B-Planbereich nicht zu erwarten.

Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich an der Straße "Auf der Braam" ein Hundeübungsplatz. Um Geräuschimmissionen ausgehend vom Hundeübungsplatz, auf die geplante Wohnbebauung zu ermitteln, wurde ein Gutachten erstellt. Im Ergebnis wurde ermittelt, daß am Rand des geplanten Bebauungsplangebietes werktags von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr mit einem Beurteilungspegel von 61 dB(A) und sonn- und feiertags von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr mit einem Beurteilungspegel von ca. 63 dB(A) nach VDI 3724 E gerechnet werden muß. Damit werden die Richtwerte des allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) im Sinne der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. BImSchV) und der DIN 18005 am Rande des Bebauungsplangebietes überschritten. Um die entsprechende Wohnruhe zu gewährleisten, wird im Bebauungsplangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dem eine private Grünfläche zwischengelagert ist. Die Grünfläche wird als Erdwall mit einer Mindesthöhe von 2,20 m festgesetzt und ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Damit kann der Schallschutz auf den betroffenen Wohngrundstücken gewährleistet werden.

12. Städtebauliche Bilanzierung:

Gesamtfläche Plangebiet (Bruttofläche):	65.248 qm
Öffentliche Verkehrsfläche:	6.180 qm
Öffentliche Fußwege:	452 qm
Öffentliche Grünflächen:	8.010 qm

Nettobauland:	50.606 qm
	=====

**13. Bewertung des landschaftlichen Eingriffes:
(siehe auch Anlagen 1 und 2 zur Begründung):**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplangebietes erfolgt eine Umwandlung von Ackerflächen in Verkehrsflächen und Wohnbaugrundstücke. Damit ist das Vorhaben als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 4 Landschaftsgesetz NW zu beurteilen. Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen und die Umwelt entstehen durch die Versiegelung der Erschließungsanlagen, durch Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke sowie durch die Veränderung des Erscheinungsbildes der Landschaft.

Diese Eingriffe sollen durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Aufgrund der bestehenden Wohngebiete im nordöstlichen Bereich sowie aufgrund der vorhandenen Verkehrsanbindung durch die Heinrichstraße und Nordfeldstraße eignet sich der Bebauungsplanbereich für eine bauliche Erschließung. Die Fläche wird heute als Ackerstandort landwirtschaftlich genutzt. Diese ausgeräumte Landschaft stellt keine besonderen Wertigkeiten dar, so daß die Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend ausgleichbar sind.

Für die Erschließungsanlagen werden insgesamt 6.350 qm Ackerland versiegelt. Dabei werden alle Fußwege mit wassergebundener Decke ausgeführt. Gleichfalls soll durch einen geringen Querschnitt der Erschließungsanlagen eine Minimierung von Flächenversiegelungen erreicht werden.

Die max. zulässige Versiegelung durch die Festsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten kann max. in einer Größe von 25.500 qm erfolgen. Dabei wird eine Grundflächenzahl von 0,5 zugrunde gelegt. Die Erhöhung der GRZ auf 0,8 im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO kann unberücksichtigt bleiben, da auf den privaten Grundstücksflächen:

- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen nur mit geringem Versiegelungsgrad zulässig sind,
- die überbaubaren Flächen so gering dimensioniert sind, daß durch die Gestaltung von Hausgärten eine deutliche Aufwertung in diesem ausgeräumten Landschaftsraum bewirkt werden kann.

Aufgrund der unterschiedlichen Wertigkeiten der Landschaftselemente bzw. der geplanten Nutzungen ist der Eingriff insgesamt mit 13.825 qm zu bewerten.

Zur Kompensation der quantifizierten Eingriffe werden Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Im Bereich des Königsborner Sprunges wird eine Grünfläche festgesetzt. Diese soll nicht als Repräsentationsgrün gestaltet werden, sondern als Feuchtgebiet mit temporär vernästen Mulden und naturnahen Gehölzpflanzungen entwickelt werden. Dieses Feuchtgebiet soll die Oberflächenwässer der benachbarten Wohnbaugrundstücke aufnehmen. Die Versiegelung von Ackerflächen durch die Errichtung der Erschließungsanlagen kann im Bebauungsplangebiet innerhalb der öffentlichen Grünflächen voll ausgeglichen werden. Der Ausgleich für die Bebauung in den Baugebieten kann nur zum Teil im Bebauungsplangebiet auf den Grundstücksflächen bzw. auf den Grünflächen erfolgen.

Die Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen ist mit dem Kreis Unna abgestimmt.

Die Ersatzmaßnahmen sollen nicht im Seseke-Landschaftspark, sondern auf der Fläche der ehemaligen Schweinemastanstalt Bergkamen Overberge realisiert werden. Der Grund hierfür besteht in der gegebenen Verfügbarkeit der Fläche, da sie sich in städtischem Eigentum befindet.

Die Ersatzmaßnahmen durch Aufforstung sollen in großen zusammenhängenden Teilabschnitten, je nach Baufortschritt im Bebauungsplangebiet erfolgen (siehe Anlage 2 zur Begründung).

Die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie die Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt durchgeführt. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet werden auf die zugeordneten Grundstücke im Bebauungsplangebiet umgelegt.

14. Gestaltungssatzung/Örtliche Bauvorschriften:

Mit dem Ziel, ein attraktives und in das Umfeld eingebundenes Wohngebiet zu schaffen, sollen Gestaltungsfestsetzungen in Kombination mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes einen Rahmen vorgeben, der jedoch im Detail Spielräume für die noch nicht bekannten Nutzer zulässt. Zur Gliederung und Staffelung der einzelnen Straßenabschnitte und Gebäude werden Gestaltungsfestsetzungen für die baulichen Anlagen hinsichtlich des Dachausbaues getroffen. Zusätzlich sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 32 Grad bis 45 Grad. Dabei dürfen Dachaufbauten eine Länge von 50 % der Dachlängen nicht überschreiten. Die Firstrichtung soll sich dem Straßenverlauf anpassen und wird entsprechend festgesetzt.

Garagen sind nur mit Satteldach zulässig. Dabei lösen Grenzgaragen keine Abstandsflächen aus.

Zur Sicherung einer geringen Versiegelung werden Gestaltungsfestsetzungen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für die Zufahrten für Garagen festgesetzt. Diese sind mit geringem Versiegelungsgrad zu erstellen.

Die beabsichtigte Gestaltung im Straßenraum soll auch durch zurückhaltende Einfriedigungen gewährleistet werden. Einfriedigungen sind nur bis 0,7 m Höhe zulässig.

15. Bergbauliche Einwirkung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt nach heutigem Erkenntnis keinen zukünftigen bergbaulichen Einwirkungen. Jedoch verläuft im Planbereich der Königsborner Sprung. Dieser ist von der Bebauung freizuhalten und ist daher als Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

16. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

17. Kosten:

- Erschließung

Kanalisation	835.000,00 DM
Verkehrsflächenherrichtung	1.420.000,00 DM
Fußwege	52.000,00 DM

- Grünflächen

Grünzug	
(Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen)	144.000,00 DM
Spielplatz	150.000,00 DM

- Grunderwerb

öffentl. Fläche	540.000,00 DM
(davon für Ausgleichsmaßnahmen:	200.000,00 DM)

3.141.000,00 DM
=====

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sollen auf die zugeordneten Grundstücke im Bebauungsplan umgelegt werden.

Bergkamen, 23.08.1995


Styrie
städt. Oberbaurat

Anlagen:

- Anlage 1: Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen.
- Anlage 2: Fläche für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Planes

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt Bergkamen am 28.09.1995 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluß bescheinigt.

Bergkamen, 02.04.1996

Der Stadtdirektor

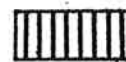
im Auftrage


Styrie
städt. Oberbaurat



Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

Bestand			
Nutzung	Fläche	Bewertungsfaktor	Eingriff
Ackerfläche	65.248 qm	0,3	19.574,4 qm
Planung			
zukünftige Nutzung	Fläche	Bewertungsfläche	Ausgleich
versiegelte Fläche durch Wohnbebauung	51.005 x 0,5 (GRZ) = 25.500 qm	0,0	0,0
versiegelte Fläche durch Verkehrsflächen	6.805 qm	0,0	0,0
wassergebundene Fuß- und Radwege	243 qm	0,1	24,3 qm
Hausgärten / private Grünflächen	25.500 qm	0,4	10.200 qm
Grünfläche / Feuchtgebiet	7.200	0,5	3.600 qm
Summe			13.824,3 qm
Defizit			5.750 qm



Fläche für Kompensationsmaßnahmen
für Eingriffe in Natur und Landschaft,
die nicht im Bebauungsplangebiet aus-
geglichen werden können.

Art der Kompensation: Aufforstung

- traditionellen Waldstandort sichern
- minderwertige Ackerflächen
- Immissionsschutz BAB A1

Sicherung der Maßnahme:

- städtischer Grundbesitz mit kurzfristiger Kündigungsfrist aus Pachtverträgen
- Flächennutzungsplan: Fläche für die Forstwirtschaft
Ziel der Waldvermehrung
- Landschaftsplan: Landschaftsschutzgebiet L 23

Zeitpunkt der Maßnahme: Da die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken zeitgleich mit dem Eingriff erfolgen, sollen die Ersatzmaßnahmen durch Aufforstung außerhalb des Bebauungsplangebietes in großen zusammenhängenden Teilabschnitten, je nach Baufortschritt im Bebauungsplangebiet, erfolgen.

Eine Aufforstung in der Größenordnung der einzelnen erforderlichen Ersatzmaßnahmen ist landschaftspflegerisch nicht sinnvoll.

Eine Zeitgleichheit von Eingriff und Ersatzmaßnahme ist daher nicht möglich ist.