Begründung
zum Bebauungsplan Nr. BK 101/I "Büscherstraße/Himmeldieck" der Stadt Bergkamen

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 01.7.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 101 "Büscherstraße/Himmeldieck" beschlossen. Im Jahr 1998 ist nach zahlreichen Verhandlungen die Regelung der Infrastrukturausgleichsabgabe abgeschlossen worden, so dass jetzt mit der Fortsetzung des Planverfahrens begonnen werden soll. Durch den Bebauungsplan werden im Bereich der Grundstücke Büscherstraße 28 bis 34 d die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 aufgehoben.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Kuhbach,
- im Süden durch die Heinrichstraße und die Grundstücke Gemarkung Bergkamen, Flur 7, Flurstücke Nr. 33, 39, 41, 40, 54, 75,
- im Osten durch die Westseite der Büscherstraße von Hausnummer 28 bis Hausnummer 48,
- im Westen durch den Kuhbach sowie die Heinrichstraße.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches 1997 erstellt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als Wohnbaufläche, Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BBauG - Parkanlage - sowie Flächen und Einrichtung für den Gemeinbedarf - Kindergarten - dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Bereich der Büscherstraße werden Teile des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Bergkamen überplant. Es ist beabsichtigt, den Bplan Nr. 5 insgesamt aufzuheben.

4. Planungsanlass

Entsprechend der Darstellung im FNP soll die Fläche innerhalb des Siedlungsschwerpunktes SSP I Bergkamen/Weddinghofen/Overberge für den allgemeinen Wohnungsbedarf planerisch entwickelt werden. Dabei ist die Leitidee, die Kuhbachtrasse als innerstädtischen Grünzug zu gestalten, aus dem Flächennutzungsplan übernommen und weiterentwickelt worden.

5. Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept für das gesamte Nordfeld ist abgeleitet aus kleineren Wohnquartieren, die eine vielfältige Bebauung in Eigentumsformen zulässt. Diese Wohnquartiere nördlich und südlich der Heinrichstraße werden über Wohnhöfe erschlossen, die für gemeinschaftliche Aktivitäten der Bewohner genutzt werden sollen, gleichzeitig auch den Erschließungsaufwand minimieren.

Die in direkter Nachbarschaft zu den Wohnhöfen gelegenen öffentlichen Grünflächen unterstützen die Idee der sozialen Umfeldplanung, stehen aber auch als Retentionsräume für Regenwasserbeseitigung und als Ausgleichs- und Ersatzflächen für die Inanspruchnahme von Freiraum zur Verfügung. Zum Kuhbach sind diese Grünflächen großzügiger angelegt, da das städtebauliche Ziel, einen durchgängigen Grünzug im Stadtgebiet zu schaffen, verbunden ist mit der Aufwertung von Grünflächen in den Randzonen dieses Grünzuges.

Für die Nahversorgung ist im Bereich der Heinrichstraße ein Quartier bestimmt. Damit sollen lange Wege vermieden werden.

6. Erschließung

Das Baugebiet des Nordfeldes soll langfristig über ein System zentraler Sammelstraßen wie der Heinrichstraße und des Augustweges erschlossen werden. Durchgangsverkehre sollen durch Kreisel, die eine Bremswirkung langgezogener Verkehrsachsen darstellen, vermieden werden.

Die Erschließung der einzelnen Baufelder erfolgt über Wohnwege mit dem geringstem Querschnitt, damit Erschließungskosten reduziert werden. Gleichzeitig soll dadurch ein sparsamer Umgang mit dem Boden zugunsten einer Freiflächensicherung erreicht werden. Der geringe Versiegelungsgrad sowohl der öffentlichen Verkehrsflächen als auch der privaten Flächen ist angestrebt.

7. Ver- und Entsorgung

Für die Entwässerung der vorhandenen Bauflächen steht ein Mischkanalsystem zur Verfügung. Trotzdem sollen auch hier die Angebote der Versickerung, Entsiegelung greifen.

Die gesamte abwassertechnische Erschließung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen.

Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation beseitigt. Das anfallende Abwasser wird durch die genossenschaftlichen Vorfluter Kuhbach und Seseke über die genossenschaftlichen Pumpwerke Bergkamen-Schönhausen und Bergkamen-Kuhbach abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Lünen-Sesekemündung gereinigt werden.

Für das gesamte Nordfeld ist eine hydrologische Untersuchung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt worden. Rammkernsondierungen mit und ohne Wasserstandmesspegel sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeführt worden. Aufgrund der geologischen Verhältnisse, der Bodenarten sowie bodenmechanischen Eigenschaften und der Grundwasserkenntnisse der

Stadt Bergkamen können diese Untersuchungsergebnisse zur Beurteilung herangezogen werden.

Angesichts der gemessenen geringen Durchlässigkeiten ist eine effektive Versickerung des Regenwassers nicht möglich. Darüber hinaus sind die Flurabstände stellenweise so gering, dass der geforderte Mindestabstand von der Grundwasseroberfläche bis zur Sohle der Versickerungsanlage von größer als 1,50 m i. d. R. nicht gehalten werden kann. Eine Versickerung findet daher nicht statt. Das Regenwasser soll daher über offene Abflussrinnen, Retentionsmulden zu einem Sammelpunkt im Bereich des Nordfeldes geführt werden. Von dort soll das Regenwasser nach dem derzeitigen Stand dem Kuhbachsystem zugeführt werden. Es wird eine entsprechende Entwässerungskonzeption erarbeitet, mit der zuständigen Behörde abgestimmt und die notwendige Genehmigung/Erlaubnis eingeholt.

Ein Eingriff in das Grundwasser oder eine Grundwasserabsenkung ist nicht beabsichtigt. Durch Festsetzungen, Unterkellerung grundsätzlich auszuschließen, wird dem Grundwasserschutz Rechnung getragen.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Notwendige Flächen sollen im Bebauungsplan gesichert werden.

8. Weitere Öffentliche Belange

8.1. Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen.

8.2 Immissionschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt eine Hofstelle. Durch städtebaulichen Vertrag vom April 1994 hat sich der Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstelle verpflichtet, seine Aktivitäten auf die Pferdehaltung zu beschränken. Der Betrieb soll in einem Umfang von max. 45 Pensionspferden einschließlich der notwendigen Reitflächen betrieben werden. Alle noch im Eigentum verbleibenden Flächen sind ausschließlich für diese Nutzung vorgesehen.

8.3 Soziale Infrastruktur/öffentliche Einrichtungen

Im Bebauungsplan sind durch Festsetzung die Gemeinbedarfsflächen der evang. Kirchengemeinde für das Gemeindehaus und den Kindergarten gesichert.

Im Zuge der Gesamtentwicklung des Nordfeldes ist Standortvorsorge für einen weiteren Kindergartenstandort zu betreiben. Auf kommunaler Fläche ist daher der Standort für einen Kindergarten gesichert.

8.4 Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind Hinweise auf Belastungen mit Klärschlamm für das Grundstück Flur 7, Nr. 33 erfolgt. Es erfolgte auf einer ca. 5.500 qm umfassenden Grundstücksfläche eine nutzungsorientierte Beprobung der Tiefenbereiche von 0 bis 0,6 m sowie die Bildung von fünf Mischproben je Beprobungshorizont. Es erfolgte eine chemische Untersuchung, in der die in den Mischproben festgestellten Metallgehalte den Prüf- und Maßnahmenwerten der Bundesbodenschutz und Altlasten gegenüber gestellt wurden. Als Nutzungsarten wurden Kinderspielflächen sowie Wohngebiete zu Grunde gelegt.

In den untersuchten Mischbodenproben wurden im Vergleich mit den nutzungsspezifischen Orientierungswerten (Eikmann-Kloke-Werte) sowie den Prüfwerten der BBodSchV, soweit festgelegt, keine Gehalte festgestellt, die die oben genannten Prüf- und Orientierungswerte überschreiten.

Die Inanspruchnahme von Boden ist auf das notwendige Maß beschränkt, durch die großzügige Freiflächenplanung ist schonend mit der Bodeninanspruchnahme umgegangen worden.

8.5 Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Baulandaktivierung werden Flächen in der Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten abgerundet. Eine weitere Inanspruchnahme des Freiraums im südlichen Nordfeld wird durch die Planung vermieden.

Für Teile des Bebauungsplangebietes (ca. 3,4 ha) bestehen bereits heute Baurechte gem. § 34 BauGB. Für die Flächen, für die nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ein Eingriff in Natur und Landschaft festzustellen ist, findet ein Ausgleich teilweise innerhalb des Bebauungplanes statt. Dazu sind mehrere Festsetzungen getroffen, wie Flächenfestsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie grünordnerische Festsetzungen.

Für die öffentliche Grünfläche soll ein landschaftspflegerischer Plan entwickelt werden. Da bei der öffentlichen Grünfläche mit Schutzfestsetzungen nicht die Gesamtfläche als Kompensationsfläche entwickelt werden kann, ein genauer Pflanzstandort nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, ist für die Anrechnung der Kompensationsfläche ein Abschlag von 50 % der Gesamtfläche in der Bilanzierung berücksichtigt worden. Die Kuhbachtrasse (Wasserfläche) findet in der Bilanz keine Anrechnung.

Soweit der Ausgleich nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes geregelt werden kann, soll durch vertragliche Bindung der Ausgleich auf einer kommunalen Fläche im Ortsteil Overberge (siehe Planausschnitt) realisiert werden. In diesem Bereich steht eine Ackerfläche von ca. 15 ha im kommunalen Eigentum. Sie ist umgeben von Wald. Hier soll in Ergänzung zum bestehenden Wald eine Waldfläche von 5,0 ha aufgeforstet werden.

Die Bilanzierung des Eingriffes ist Bestandteil der Begründung.

Lage:

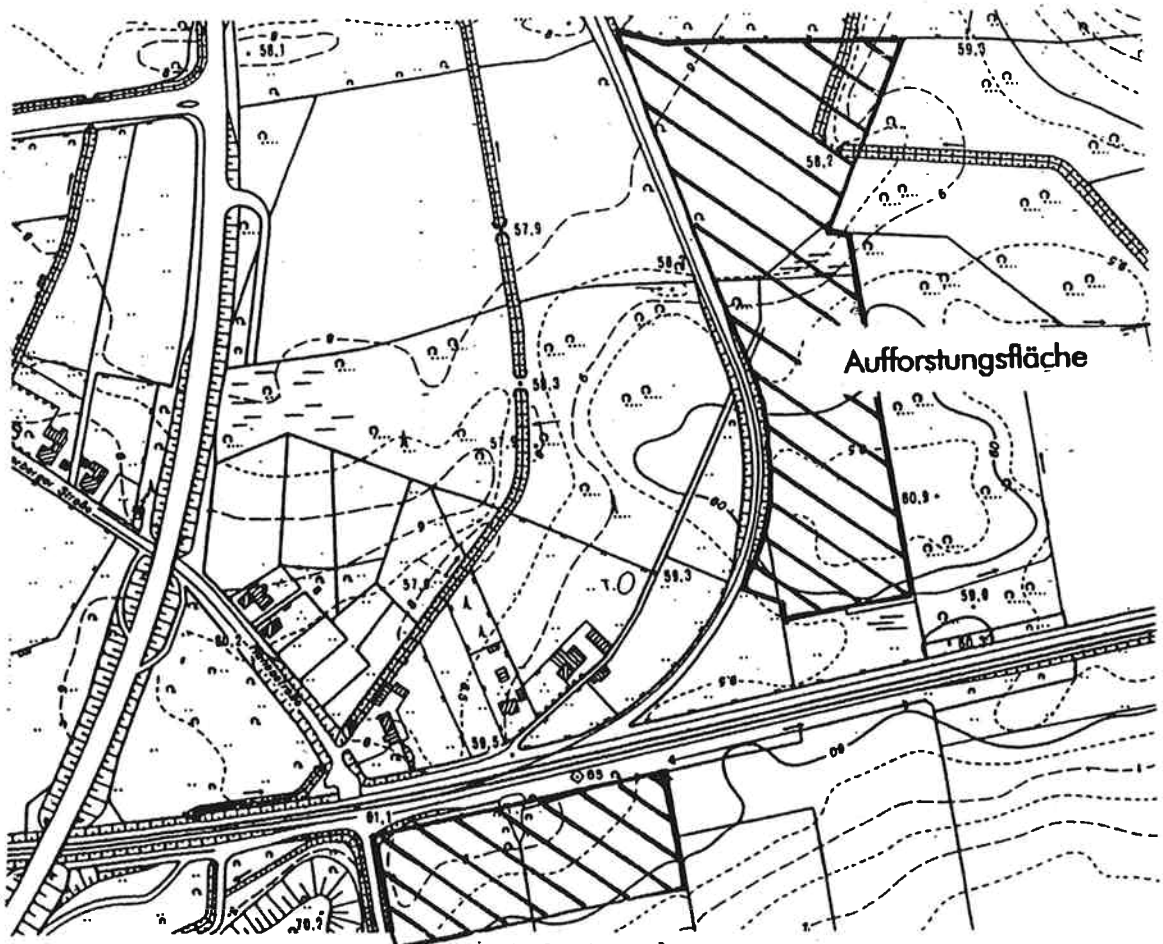


Abb.: Ausgleichsflächen im Bereich Overberge

8.6. Bergbauliche Einwirkungen

Das Bebauungsplangebiet wird von der tektonischen Verwerfung des Unnaer Sprunges durchzogen. Soweit durch die Lage der Unstetigkeitszone zusätzliche Aufwändungen für Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, hat die Entschädigung für die zusätzlichen Aufwändungen durch die Deutsche Steinkohlen AG zu erfolgen. Auch weiterhin ist mit bergbaulichen Einflüssen zu rechnen. Zusätzliche notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind ebenfalls mit dem Bergbaubetreiber abzustimmen.

8.7 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind nach heutigem Kenntnisstand nicht betroffen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

15. Städtebauliche Bilanzierung

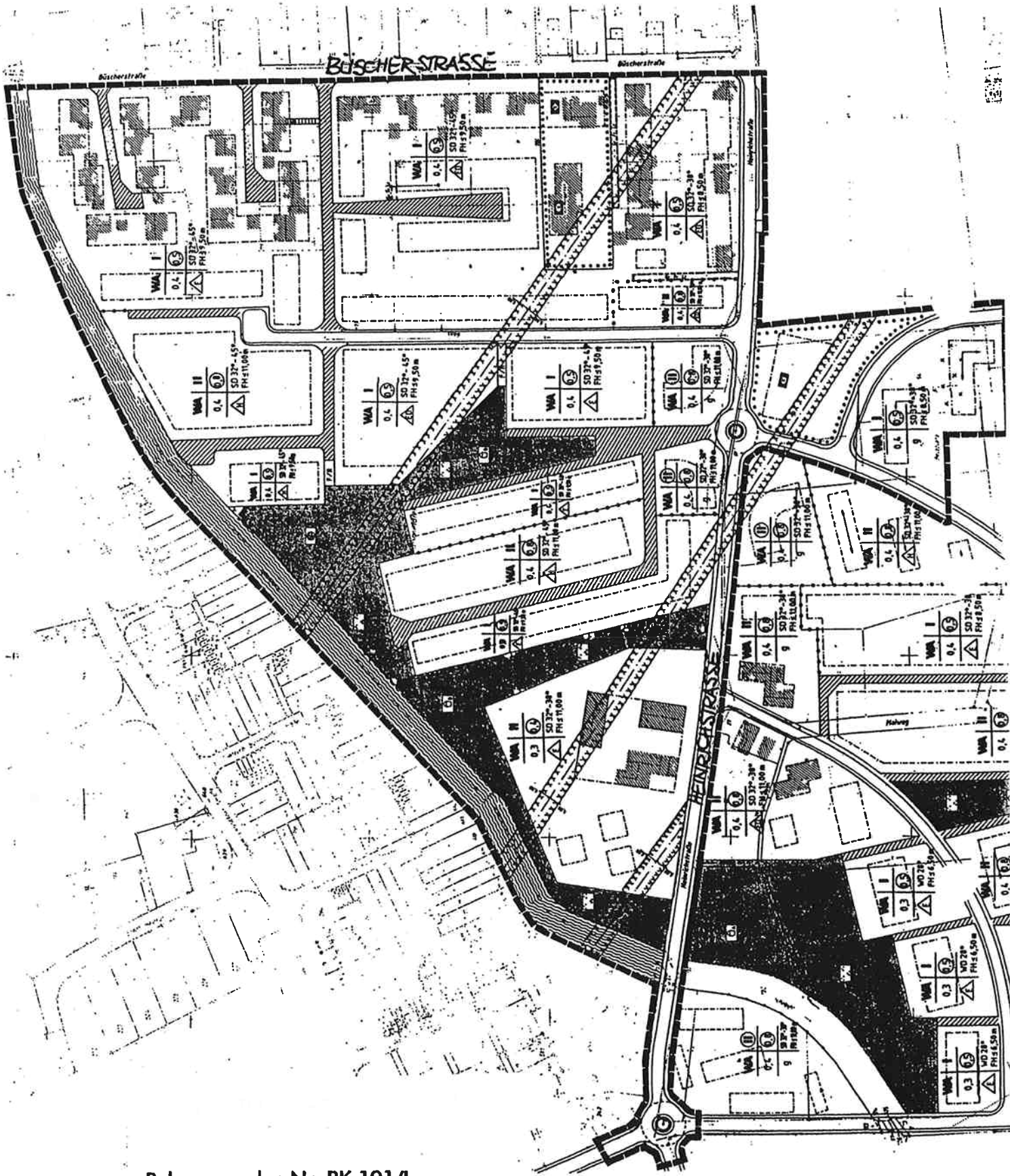
Die städtebauliche Bilanzierung stellt sich wie folgt dar:

Städtebauliche Bilanz					
Nutzungen	Flächen	Summe	Flächenanteil	Wohneinheiten	
Bauflächen					
Allgemeines Wohngebiet		**95.280**	**64,6**	**GF**	**233**
Z = I/GRZ O,3	4.870			1461	7
Z = I/GRZ 0,4	62.300			24920	125
Z = II/GRZ 0,3	11.740			7044	35
Z = II/GRZ 0,4	16.370			13096	65
Öffentl. Verkehrsfläche		**20.040**	**13,6**		
Hauptverkehrsstrassen	9.810				
Erschließungsstrassen	10.230				
Öffentl. Grünfläche		**17.680**	**12,0**		
ohne Bindung	5.980				
mit Bindung	11.700				
Gemeinbedarfsflächen	8.260	8.260	**5,6**		
Versorgungsfläche	60	60	**0,0**		
Wasserfläche	6.260	6.260	**4,2**		
Gesamtflächen	**147.580**	**147.580**	**100,0**		

Bergkamen, den 03.02.2000

Boden

Eingriffs- und Kompensationsbilanz							
Bezeichnung des Vorhabens: Bebauunsgplan BK 101/I "Himmeldiek/Büscherstrasse"							
Nr. lt. Liste	Nutzungs-/Biotoptyp	Fläche in qm	Grund-wert-faktor	Zusatz-wert-faktor	Gesamt-wertfaktor (Sp. 4 + Sp. 5)	Nutzungs-/Biotopwert IST-Zustand (Sp. 3 x Sp. 6)	Nutzungs-/Biotopwert SOLL-Zustand (Sp. 3 x Sp. 4)
1	2	3	4	5	6	7	8
A. IST-Zustand der Eingriffsfläche							
1.	Hausgärten	6.270,00	0,20		0,20	1.254,00	
2.	Grünfläche intensiv	29.480,00	0,50		0,50	14.740,00	
3.	Ackerland intensiv	60.180,00	0,30		0,30	18.054,00	
					0,00	0,00	
					0,00	0,00	
					0,00	0,00	
					0,00	0,00	
					0,00	0,00	
					0,00	0,00	
					0,00	0,00	
					0,00	0,00	
B. SOLL-Zustand der Eingriffsfläche						**34.048,00**	
1.	Versiegelte Flächen	33.430,00	0,00		0,00		0,00
	66860 X 0,5				0,00		0,00
2.	Verkehrsflächen	11.390,00	0,00		0,00		0,00
3.	Öffentl. Grünfläche	17.680,00	0,50		0,50		8.840,00
4.	Hausgärten	33.430,00	0,20		0,20		6.686,00
					0,00		0,00
					0,00		0,00
					0,00		0,00
					0,00		0,00
					0,00		0,00
					SUMME	34.048,00	15.526,00
C. Gegenüberstellung IST-/SOLL-Zustand der Eingriffsfläche						Biotopwertdifferenz	
(Sp. 8 abzüglich Sp. 7)							**-18.522,00**
D. IST-Zustand der Kompensationsfläche							
1.	Grünfläche intensiv	12.180,00	0,50		0,50	6.090,00	
2.	Ackerland intensiv	3.920,00	0,30		0,30	1.176,00	
3.	Ackerland intensiv	50.000,00	0,30		0,30	15.000,00	
					0,00	0,00	
					0,00	0,00	
					0,00	0,00	
					0,00	0,00	
					0,00	0,00	
E. SOLL-Zustand der Kompensationsfläche							
1.	ÖffentlicheGrünfläche	5.360,00	0,30		0,30		1.608,00
	ohne Bindung				0,00		0,00
2.	Öffentliche Grünfläche	5.370,00	0,80		0,80		4.296,00
	mit Bindung, Hecken,				0,00		0,00
	Sträucher, Bäume				0,00		0,00
	10740 qm x 50%				0,00		0,00
3.	Aufforstung	50.000,00	0,70		0,70		35.000,00
					0,00		0,00
					SUMME	22.266,00	40.904,00
F. Gegenüberstellung IST-/SOLL-Zustand der Kompensationsfläche						Biotopwertdifferenz	
(Sp. 8 abzüglich Sp. 7)							**18.638,00**
G. Ergebnis (C plus F)							**116,00**



Bebauungsplan Nr. BK 101/I

"Büscherstraße/Himmeldiek"

unmaßstäblich