

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. OV 95 "Werner Straße/Kuhbach"

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 01.03.1990 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beidseits der Werner Straße, südlich der Landwehrstraße beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. OV 95 wird begrenzt:

- im Osten durch das Pumpwerk an der Hüchtstraße und die westliche Grenze der ehemaligen Zechenbahntrasse vom Pumpwerk bis zur Straße "Hahnenpatt",
- im Süden durch den Hahnenpatt sowie die nördliche Grenze der Wohnbebauung westlich der Werner Straße bis zur Geschwister-Scholl-Straße,
- im Westen durch eine Verbindungslinie von der Landwehrstraße, in Höhe der Einmündung "Auf der Alm" bis zum Nordrand der Bebauung an der Geschwister-Scholl-Straße,
- im Norden durch die Lessingstraße von Haus Nr. 60 bis Haus Nr. 70, durch die Landwehrstraße/L 664 bis zur Kreuzung L 664/B 233, östlich der B 233 durch die südliche Grenze der vorhandenen Wohnbebauung an der Landwehrstraße bis zur Hüchtstraße.

2. Einordnung in die Bauleitplanung:

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OV 95 wurde das 5. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die landesplanerische Anfrage ist mit Verfügung der Bezirksplanungsbehörde vom 27.01.1993 abgeschlossen.

Danach ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt, wenn im Bebauungsplan die Zweckbestimmung des Sondergebietes, wie nunmehr geplant, auf Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter beschränkt wird.

...

Damit wird für den Bebauungsplan das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

3. Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel des Bebauungsplanes Nr. OV 95 ist die Erschließung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen beidseitig der Werner Straße und südlich der Landwehrstraße für eine gemischte Nutzung aus Einzelhandel, Gewerbe, Handwerk und Wohnen.

4. Städtebauliches Konzept:

Mit dem Bebauungsplan Nr. OV 95 wird ein wesentlicher Ortseingangsbereich im Schnittpunkt der B 233/Werner Straße mit der L 664/Landwehrstraße planerisch gestaltet.

Heute ist dieser Ortseingangsbereich städtebaulich nicht erkennbar oder erlebbar. Die Flächen beidseitig der Werner Straße/südlich der Landwehrstraße werden heute landwirtschaftlich genutzt. Prägend für diesen Bereich ist die Trasse des Kuhbaches und die sie begleitende Heckenstruktur. Östlich der Werner Straße ist eine Umnutzung des Bereiches durch Errichtung einer Freizeitanlage im ehemaligen Hof Lethaus durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bereits vollzogen. Westlich der Werner Straße befindet sich mit einem Autohaus bereits ein städtebaulicher Ansatz zur Entwicklung von Einzelhandel, Gewerbe, Handwerk.

Auch die vorgegebene Verkehrssituation kennzeichnet die Eignung dieses Standortes für die og. Nutzungen.

Der rückwärtige Bereich, abseits der Verkehrslärmimmissionen, eignet sich zum Bau von Wohnungen zur dringenden Wohnraumversorgung in Bergkamen.

Die Straßenzüge B 233/Werner Straße und L 664/Landwehrstraße übernehmen heute im Planbereich des Bebauungsplanes nur im Bereich des Autohauses und des ehemaligen Hofes Lethaus Erschließungsfunktionen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher auch die städtebauliche Integration dieser beiden Straßenzüge verfolgt.

...

4.1 Erschließung:

Die Mischgebietsflächen beiderseits der B 233 werden direkt erschlossen. Das Sondergebiet südlich der Landwehrstraße wird über eine zusätzliche Verkehrsanbindung vom Einmündungsbereich Landwehrstraße/Auf der Alm her erschlossen.

Die Straße dient gleichzeitig dem Ziel, die direkte Erreichbarkeit der rückwärtigen Mischgebietsflächen westlich der B 233 zu ermöglichen sowie die Entlastung des Kreuzungsbereiches Werner Straße/Landwehrstraße zu bewirken.

Die Mischgebiete sowie das allgemeine Wohngebiet östlich der Werner Straße/B 233 werden über ein privates Fahrrecht erschlossen. Diese privaten Erschließungswege sollen gleichzeitig öffentliche Fußwege darstellen, um eine bessere Erreichbarkeit des Fuß- und Radweges auf der ehemaligen Zechenbahntrasse zu ermöglichen.

Für die zusätzliche Verkehrsanbindung durch die Planstraße A vom Einmündungsbereich Landwehrstraße/Auf der Alm bis zur Werner Straße werden die beiden neuen Kreuzungsbereiche verkehrsgerecht ausgebaut.

Der Knotenpunkt Landwehrstraße/Auf der Alm/neue Geschwister-Scholl-Straße einschließlich der erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen im benachbarten allgemeinen Wohngebiet werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Durchfahrtsmöglichkeit des gewerblichen Verkehrs zum Wohngebiet an der Geschwister-Scholl-Straße soll durch bauliche und verkehrsregelnde Maßnahmen verhindert werden. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für Anlieger wird ermöglicht, um eine zweite Erschließung des Wohngebietes an der Geschwister-Scholl-Straße zu erreichen.

Die Werner Straße erhält beidseitig Geh- und Radwege.

Aus dem Bebauungsplangebiet heraus bestehen direkte Busverbindungen nach Bergkamen-Mitte, -Rünthe und -Overberge sowie nach Kamen, Hamm und Werne.

Die Radwegeanbindung erfolgt auf kombinierten Geh- und Radwegen entlang der Haupteerschließungsstraßen. Eine Hauptradwegeverbindung besteht östlich des Bebauungsplanes auf der ehemaligen Zechenbahntrasse, die durch durchgängige Fuß- und Radwege innerhalb des Kuhbachgrünzuges ergänzt wird. Somit besteht eine gute Radwegeanbindung der neuen Baugebiete an die Stadtmitte, die Stadtteile und Nachbarstädte.

4.2 Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO "Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter":

Die Veränderung der Einzelhandelsstruktur durch Selbstbedienung in fast allen Bereichen sowie die Zunahme von Mitnahmeartikeln, auch bei großen, sperrigen Waren, erfordert für die einzelnen Branchen immer größere Verkaufsflächen. Hinzu kommt, daß durch die Zunahme der freien Zeit des Einzelnen der Do-it-yourself-Bedarf für Haus und Garten in Zukunft noch zunehmen wird. Auch diese Waren erfordern einen großen Flächenanteil, der in der Innenstadt aufgrund der hohen Dichte sowie fehlender Grundstücksflächen nicht zu realisieren ist.

Insbesondere für Waren des mittel- und langfristigen Bedarfes besteht in Bergkamen ein Fehlbedarf. Daraus resultieren Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Mittelzentren. Geeignete Standorte für den Einzelhandel, die die Bemühungen der Stadt Bergkamen zur Attraktivitätssteigerung der Stadtmitte nicht gefährden, sollen nicht dem Einzelfall überlassen werden, sondern durch eine entsprechende Bauleitplanung geregelt werden.

Im Bereich der Landwehrstraße/Werner Straße könnte ein Sonstiges Sondergebiet entwickelt werden, das aufgrund der Sortiments- und Branchenbeschränkung auf Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter negative Rückwirkungen auf das städtebauliche Gefüge der Stadt Bergkamen ausschließt.

Das "schmale" Sortiment eines Fachmarktes der genannten Branche wirkt sich aufgrund des spezialisierten Angebotes nicht negativ auf das bestehende örtliche Netz für die Grundversorgung aus. Entsprechend der Empfehlung von Einzelhandelsverband, IHK und Bezirksplanungsbehörde werden neben der positiven Festschreibung der zulässigen Branchen gleichzeitig enge Begrenzungen der Randsortimente, die zum Teil zentrentypisch sein können, vorgenommen. Mit diesen Festsetzungen soll verhindert werden, daß sich die Ansiedlung von Fachmärkten auf die zentrale Versorgungsfunktion der Stadtmitte sowie der Stadtteilzentren negativ auswirken kann.

Die Ansiedlung eines Fachmarktes für Heimwerkerbedarf und Gartencenter bindet Kaufkraft an Bergkamen, die bisher in benachbarte Mittelzentren abfließt. Im Nebeneffekt kann die Innenstadt Bergkamen von diesen neuen Kundenströmen partizipieren, indem hier ergänzende Sortimente angeboten werden.

Die Ansiedlung eines Fachmarktes für Heimwerkerbedarf und eines Gartencenters ist raumordnerisch positiv zu werten, da angesichts ranggleicher Nachbarn und typgleicher Mitbewerber in Nachbarstädten so die Funktion Bergkamens als Mittelzentrum gesichert werden kann.

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine Geschößflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 10 000 m² einschließlich Außenverkaufsfläche festgesetzt; dabei wird der Bau- und Heimwerkermarkt auf eine Innenverkaufsfläche von 65 % und eine Außenverkaufsfläche von 40 % begrenzt. Der Bereich des Gartencenters darf eine zulässige Verkaufsfläche von 3 000 m² nicht überschreiten.

Stellplätze und Garagen sowie die Aufstellung von Gartenhäuschen zu Ausstellungszwecken sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Mischgebiete:

Im Siedlungsschwerpunkt I "Mitte/Weddinghofen/Overberge" besteht ein Mangel an geeigneten Flächen für nicht störendes, siedlungsnahes Gewerbe. Günstige Standorteigenschaften für die Entwicklung solcher Nutzungen sind aufgrund der vorgegebenen Verkehrssituation im Knotenpunkt von Werner Straße und Landwehrstraße im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. OV 95 gegeben.

Zur Behebung des Wohnungsmangels in Bergkamen sollen gleichzeitig die planerischen Voraussetzungen zum Bau von Wohnungen geschaffen werden.

Daher werden im Bebauungsplangebiet Mischgebiete im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Lärmbelastung entlang der Werner Straße werden für die Mischgebiete Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Zur Schaffung prägnanter Stadträume, insbesondere entlang der Werner Straße, und zur Aufwertung dieser wichtigen Ortseingangssituation sollen Lagerplätze als Hauptzweck der Nutzung im Mischgebiet nicht zulässig sein.

In den Mischgebieten sollen Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und Versorgung der Bergkamener Bevölkerung bewirken. Damit soll eine zentrenschädliche Entwicklung in den Mischgebieten, insbesondere in Kumulation mit dem Sondergebiet, ausgeschlossen werden.

...

Im Bereich des Mischgebietes 'Gewerbe' soll die gewerbliche Nutzung vorherrschen. Aus städtebaulichen Gründen und Immisionschutzgründen sind hier nur Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsleiter und Inhaber zulässig, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird zusätzlich festgesetzt, daß der vorhandene Gewerbebetrieb Werner Straße 117 (Kfz-Reparatur- und Handel, Kfz-Lackiererei) sowie Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind, wenn die benachbarte Wohnnutzung nicht wesentlich gestört wird. Damit soll der vorhandene Betrieb gesichert werden.

4.3 Allgemeine Wohngebiete:

Im rückwärtigen Bereich östlich der Werner Straße/B 233 werden attraktive Wohnbaugrundstücke erschlossen. Diese Bebauung stellt einen angemessenen Abschluß zur geplanten Grünanlage und zum östlich angrenzenden Freiraum dar. Um eine lockere Bebauung zu bewirken, werden nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

4.4 Grünflächen:

Die Trasse des heutigen Kuhbaches gliedert die geplanten Baugebietsflächen südlich der Landwehrstraße, östlich der Werner Straße. Der Kuhbach soll langfristig verrohrt werden, so daß die Chance besteht, die heutige Kuhbachtrasse und die angrenzenden Vorbehaltsstreifen durch städtebauliche und ökologische Maßnahmen in das Stadt- und Landschaftsbild zu integrieren. Diese Grünverbindung entlang des Kuhbaches soll in ökologischer Hinsicht unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes entwickelt werden.

Die öffentlichen Grünflächen werden erweitert durch das private Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den benachbarten Grundstücksflächen.

Der Grünzug im Bebauungsplangebiet ist Bestandteil einer durchgehenden Ost-West-Grünverbindung entlang des Kuhbaches. Damit wird neben den städtebaulichen und ökologischen Qualitäten auch eine positive klimatische Wirkung für den Stadtbereich erreicht. Eine gute Durchlüftung kann gewährleistet und die Kaltluftproduktion erhalten werden.

...

Der Grünzug "Kuhbach" soll eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung erhalten. Die Grünfläche soll auch im Straßenbereich der Werner Straße optisch erlebbar sein.

Der Grünzug "Kuhbach" findet seine Fortsetzung im Bereich der ehemaligen Zechenbahntrasse. Sie enthält eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung.

5. Stadtökologie:

Ein detailliertes Grünsystem soll die Aufwertung des Erscheinungsbildes, die Entwicklung ökologischer Potentiale und die qualitative Verbesserung des Lebens- und Arbeitsraumes bewirken. Dazu werden verschiedene Begrünungsmaßnahmen sowie eine geringe Versiegelung der Grundstücksflächen neben der öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Öffentliche und private Grünflächen, Grünverbindungen, begrünte Wege, Pflanzstreifen sowie Alleen und Bäume entlang der Straßen bilden insgesamt ein ökologisches Vernetzungssystem. Der direkte Bezug des Bebauungsplangebietes zum angrenzenden Landschaftsraum bzw. dessen Integration in das Umfeld ist wesentliches Ziel des Begrünungssystems.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Schaffung einer durchgehenden Ost-West-Grünverbindung entlang des Kuhbaches als öffentliche Grünfläche.
- Ergänzung der öffentlichen Grünfläche durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den angrenzenden Privatgrundstücken.
- Begrünung durch Baumreihen an Landwehrstraße und Werner Straße sowie durch ergänzende grüne Vorzonen auf den Grundstücken zur ökologischen Anbindung und zur Raumbildung im Straßenraum.
- Schaffung von Nord-Süd-Grünverbindungen als wichtige Vernetzungselemente auf den privaten Grundstücksflächen.
- Erhaltung bestehender Bäume und Hecken.
- Wirksame Abpflanzung nach außen zur freien Landschaft, so daß der Übergang zur Erreichung einer weichen Kante durch eine in Höhe und Tiefe gestaffelte Vegetation gestaltet werden kann.
- Starke Durchgrünung und geringer Versiegelungsgrad auf den gewerblich genutzten Grundstücken im Mischgebiet.

Die unterschiedlichen Maßnahmen und Qualitäten des Grünsystems schaffen einen unverwechselbaren Stadtraum mit hohen Standortqualitäten und aufgrund der unterschiedlichen Verantwortlichen und Nutzer ein hohes Maß an Identifikation.

6. Natur- und Landschaftsschutz/Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen:

Der Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 2 "Raum Werne/Bergkamen" des Kreises Unna. Er ist mit dem Entwicklungsziel "Anreicherung" belegt. Der Landschaftsplan sieht von der Festsetzung eigener Maßnahmen ab, weil die ehemaligen städtischen Zielvorstellungen zur Entwicklung eines innerstädtischen Grünzuges dem landschaftsplanerischen Anreicherungsziel entsprechen.

Durch die Festsetzung eines öffentlichen Grünzuges entlang des Kuhbaches sowie durch angrenzende private Maßnahmen soll eine Grünverbindung beiderseits des Kuhbaches gesichert werden.

Im Planbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Naturdenkmal Nr. 72 des Landschaftsplanes. Die drei geschützten Eschen werden im Bebauungsplan besonders gesichert.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung von Ackerflächen und Grünland in Mischgebiete, Sondergebiete und Allgemeine Wohngebiete. Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen und die Umwelt entstehen

- durch die Veränderung des Erscheinungsbildes der Landschaft,
- durch Versiegelung durch die Erschließungsanlagen,
- durch Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke.

Mit dem Bebauungsplan werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 4 Landschaftsgesetz NW planerisch vorbereitet.

Diese Eingriffe sollen durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Aufgrund des bestehenden Mischgebietsansatzes rechts und links der B 233 sowie aufgrund der vorhandenen Verkehrsanbindung eignet sich der Bebauungsplanbereich für eine bauliche Erschließung. Der Bereich stellt sich heute als Ackerstandort mit einigen Grünlandbereichen für den Futteranbau dar. Entlang der B 233 sowie entlang des Kuhbaches prägt eine Hecken- und Gehölzstruktur. Als höherwertige Biotopstrukturen sind Einzelgehölze sowie das Hausgrün des ehemaligen Hofes Lethaus und die drei Naturdenkmale zu finden.

...

Da die vorhandenen Stadtbiotope keine besonderen Wertigkeiten darstellen, sind die Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend ausgleichbar. Die drei Naturdenkmale und die Hecken werden im Bebauungsplan besonders gesichert. Für die Erschließungsanlagen werden insgesamt 7 260 m² Acker bzw. Grünland versiegelt. Der Eingriff in diese als geringwertig einzustufenden Biotope wird durch den Eingriffsfaktor der Versiegelung abgedeckt. Wertvollere Landschaftselemente, wie der vorhandenen Gehölzstreifen entlang der B 233, werden mit einem zusätzlichen Beeinträchtigungsfaktor bewertet. Für den Ausgleich bzw. für Ersatzmaßnahmen für den Bau der Erschließungsanlagen werden daher 7 380 m² erforderlich.

Die max. zulässige Versiegelung durch die Festsetzungen in den MI- bzw. SO-Gebieten kann max. in einer Größe von 53 934 m² erfolgen. Die Erhöhung der GRZ auf 0,8 im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO kann unberücksichtigt bleiben, da auf den privaten Grundstücksflächen:

- Pflanzgebote festgesetzt sind,
- Stellplätze nur mit geringem Versiegelungsgrad zulässig sind und mit einer Bepflanzung von einem Baum pro fünf Stellplätzen.

Die WA-Gebiete sind in einer Größe von 21 940 m² festgesetzt. Sie befinden sich ausschließlich auf minderwertigen Ackerflächen bzw. Grünlandstandorten. Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes gelten im Sinne von § 4 Abs. 3 Landschaftsgesetz NW nicht als Eingriff. Sie sind daher hier nicht weiter berücksichtigt. Am Südrand des WA-Gebietes an der Straße "Hahnenpatt" befindet sich eine Hecke, die jedoch in die Ausgleichsbilanz aufgenommen wurde.

Aufgrund der unterschiedlichen Wertigkeit der Landschaftselemente ist der Eingriff insgesamt 61 538 m² zu bewerten.

Zur Kompensation der quantifizierten Eingriffe werden Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Entlang des Kuhbaches und der ehemaligen Zechenbahntrasse wird eine Grünfläche festgesetzt. Diese soll nicht als Repräsentationsgrün gestaltet werden, sondern in Anlehnung an die vorhandene bachähnliche Geländemorphologie mit temporären vernäbten Mulden und naturnahen Gehölz- und Krautsäumen als Vernetzungslinie sowie zur Gliederung und Belebung der Landschaft entwickelt werden.

Die Grünflächen werden durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen in die Baugebiete ausgedehnt. Diese Pflanzstreifen sind mehrreihig aufzubauen, mit überwiegender Pflanzung von Sträuchern mit einzelnen, mittelgroßen heimischen Bäumen. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Die Versiegelung von Acker und Grünland sowie der Eingriff in den Gehölzstreifen entlang der B 233 für die Errichtung der Erschließungsanlagen mit einer Größe von 7 380 m² kann im Bebauungsplangebiet innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen voll ausgeglichen werden. Der Ausgleich für die Bebauung in den Baugebieten kann nur zum Teil im Bebauungsplangebiet auf den Grundstücksflächen erfolgen.

Bei zusätzlichem Bedarf soll die in der Anlage zur Begründung dargestellte Fläche als Kompensation hergerichtet werden. Diese Fläche soll dem Ausgleich der Versiegelung durch Bebauung, der nicht auf den Grundstücken erfolgen kann, dienen.

Da das tatsächliche Maß der Inanspruchnahme der Baugebiete heute nicht feststeht, kann das Ausmaß des tatsächlichen Eingriffes heute nicht bestimmt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, daß eine 100 %ige Versiegelung der MI- und SO-Gebiete ausbleibt, da

- die notwendigen Stellplätze mit geringem Versiegelungsgrad und Begrünung auszuführen sind,
- Ausgleichsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen auf den Baugrundstücken vorgenommen werden sollen,
- zusätzliche Pflanzflächen entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt sind,
- die Dachflächenwässer über geeignete Maßnahmen verzögert dem Kuhbach zugeführt werden sollen.

...

7. Immissionsschutz:

Die Zonen rechts und links der Werner Straße und der Landwehrstraße sind nach den Ermittlungen des Lärminderungsplanes der Stadt Bergkamen als Belastungsgebiet einzustufen. Die Lärmbelastung überschreitet deutlich den Sanierungspegel. Lärmquelle ist eindeutig der Verkehr. Schutzbedürftige Nutzungen bedürfen daher einer besonderen Festsetzung im Bebauungsplan. Für die Mischgebietsflächen werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB über lärmschützende Grundrisse bzw. Schallschutzfenster getroffen.

Der neue Knotenpunkt im Bereich an der L 664 soll eine Verbesserung der Verkehrssituation auf der Landstraße bewirken, indem Einmündungen gebündelt werden. Diese Situation wird sich noch deutlich verbessern, wenn langfristig die Büscherstraße auf die neue Geschwister-Schöll-Straße geführt wird.

Die Lärmbelastung durch diesen Knotenpunkt im Bereich der Wohnbaugrundstücke auf der Alm und Lessingstraße wird sich erhöhen. Damit werden die Orientierungswerte des WA-Gebietes gem. DIN 18 005 und der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes deutlich überschritten.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist im Sinne der 16. BImSchV bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, daß der Beurteilungspegel im allgemeinen Wohngebiet tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) nicht überschreitet. Die Änderung ist wesentlich, wenn eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kfz.-Verkehr erweitert wird oder durch einen erheblichen Eingriff der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

Gemäß Richtlinie VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusätzeinrichtungen" (1987) dürfen in Wohnräumen Mittelungspegel von 30 bis 35 dB(A) und in Schlafräumen Mittelungspegel von 25 bis 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Daher wurde die zusätzliche Belastung der vorhandenen Wohnbebauung nördlich der Landwehrstraße durch den Kreuzungsausbau und Realisierung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Verkehrsaufkommens untersucht. Die Berechnungen erfolgten nach der RLS 90 für den Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und für die Nacht (22.00 - 6.00 Uhr).

Für die Verkehrshäufigkeit wurden folgende Fahrzeugbewegungen angenommen:

...

- L 664, Westabschnitt: (westl. des Knotens):
DTV 9 900 (Quelle: VEP/Prognose Nullfall 2000, Straßennetz ohne gravierende Änderungen) + 1 550 (Zunahme aus dem Bebauungsplangebiet) = 11 450 Kfz./24 Std.
- L 664, Ostabschnitt: (östl. des Knotens):
DTV 10 400 (Quelle: VEP/Prognose Nullfall 2000) + 1 000 (Zunahme aus dem Bebauungsplangebiet) = 11 400 Kfz./24 Std.

Bei dieser Annahme wird davon ausgegangen, daß der Verkehr nach Realisierung des Bebauungsplangebietes sich zu 50 % nach Nordwesten über den Knotenpunkt L 664/Auf der Alm/neue Geschwister-Scholl-Straße und zu 50 % nach Südosten über den Knoten Planstraße A/B 233 abfließt.

- Geschwister-Scholl-Straße:
DTV 1 000 (Verkehrsaufkommen aus dem Wohngebiet Geschwister-Scholl-Straße) + 1 250 (50 % des SO-Verkehres) + 1 250 (Verkehrsaufkommen aus den MI-Gebieten) = 3 500 Kfz./24 Std.
- Auf der Alm:
DTV 1 000 (heutige Verkehrsbelastung) + 1 000 (evtl. Öffnung der Einbahnstraße in zwei Richtungen) + 1 000 (Verkehrszunahme durch den Bebauungsplan) = 3 000 Kfz./24 Std.

Die höchst zulässige Geschwindigkeit wurde mit 50 km/h angenommen. Gemäß RLS 90 wurde die Straßenoberfläche mit nicht geriffeltem Gußasphalt mit einer Steigung < 5 % und einem Lkw.-Anteil von tags 20 % und nachts 10 % angenommen.

Durch den Vergleich der vorhandenen Belastung und der zu erwartenden Belastung nach Realisierung des Kreuzungsbereiches und des Bebauungsplangebietes können die Orte bestimmt werden, bei denen es zu einer Pegelerhöhung von mehr als 3 dB(A) kommt. An den Immissionsorten Lessingstraße 64, 66, 68, 70, 72 und 74 und Auf der Alm 1 und 3 wurde eine wesentliche Pegelerhöhung über 3 dB(A) für tags und nachts ermittelt. An den genannten Immissionsorten müssen daher Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Zum Schutz des Erdgeschosses sowie der Gärten und Freisitze im Bereich von betrachteten Immissionsorten ist an der Grundstücksgrenze zur L 664 eine Schallschutzwand mit folgenden Annahmen vorgesehen:

- 2,00 m Höhe bezogen auf Oberkante Fahrbahn
- 105,00 m Länge beidseitig der Einmündung Auf der Alm
- Abstufung der Lärmschutzwand gegen Null in den Endbereichen.

Mit Ausnahme der Immissionsorte Auf der Alm 1 u. 3 wird durch eine derartige Wand eine Verbesserung der Lärmsituation zur heutigen Vorbelastung bewirkt. Dennoch werden die Grenzwerte der 16. BImSchV insbesondere im 1. Obergeschoß wesentlich überschritten. ~~Eine Verbesserung dieser Situation durch Erhöhung der Lärmschutzwand auf 3,00 m bewirkt keine wesentliche Verbesserung; sie ist zudem städtebaulich nicht vertretbar.~~

Es werden daher in Kombination mit einer 2,00 m hohen Wand Lärmschutzmaßnahmen in Form von Fenstern der Schallschutzklasse 2 für Wohnräume sowie der Schallschutzklasse 3 für Schlafräume festgesetzt. Damit kann erreicht werden, daß die Immissionsrichtwerte der VDI 2719 von 30 bis 35 dB(A) in Wohnräumen und von 25 bis 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überschritten werden.

Für die Immissionsorte Auf der Alm 1 u. 3 werden Fenster der Schallschutzklassen 2 und 3 in allen Geschossen festgesetzt.

Insgesamt wird mit diesen Lärmschutzmaßnahmen eine Verbesserung der heutigen Lärmsituation bewirkt.

8. Gestaltungssatzung/örtliche Bauvorschriften:

Mit dem Ziel, eine attraktive und in das Umfeld eingebundene Ortseingangssituation zu schaffen, geben die Gestaltungsfestsetzungen in Kombination mit anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes einen flexiblen Rahmen vor, der im Detail Spielräume für die noch nicht bekannten Nutzer zuläßt. Zur Schaffung eines repräsentativen und städtebaulich charakteristischen Erscheinungsbildes werden insbesondere für die in der Regel großflächigen Gewerbebetriebe Gestaltungsfestsetzungen vorgegeben. Die Fassaden dieser gewerblich genutzten Gebäude sind mindestens alle 10 m deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Versprünge, Versätze und Öffnungen.

Gestaltungsfestsetzungen für Wohngebäude werden nicht vorgenommen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit max. 10 m festgesetzt.

Zur Einhaltung einer Bauflucht entlang der Straßen sollen die Vorkanten der Grundstücke grün gestaltet und von Garagen und Nebenanlagen freigehalten werden. Diese Pflanzstreifen dürfen ebenfalls nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

Mit gestalterischen Festsetzungen soll durch Bepflanzungsmaßnahmen eine ästhetisch befriedigende Gestaltung der notwendigen Stellplatzanlagen erreicht sowie hochgradig versiegelte Flächen vermieden werden.

Die beabsichtigte Gestaltung, insbesondere im Straßenraum, soll auch durch zurückhaltende Einfriedigungen gewährleistet werden. Einfriedigungen in Form von Mauern und Zäunen sind beidseitig mit bodenständigen Laubgehölzen und Kletterpflanzen einzugrünen.

9. Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom geschieht durch Anschluß an die vorhandenen Versorgungsleitungen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem zum Kuhbach. Zugunsten einer besseren Grundstücksnutzung soll die vorhandene Entwässerung in der Geschwister-Scholl-Straße in die neue Erschließungsstraße verlegt werden. Es ist vorgesehen, die Dachabflüsse dem Kuhbach verzögert zuzuführen. Damit wird das Kuhbachkonzept, das hier temporäre Kleingewässer vorsieht, unterstützt.

10. Bergbauliche Einwirkungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich des Bergbaus. Auskünfte über mögliche Risiken beim Betrieb von empfindlichen Anlagen sind bei der Ruhrkohle AG, Dortmund, einzuholen. Zu erwartende bergbauliche Einwirkungen sind durch notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen technisch auszugleichen.

11. Altlasten:

Das Grundstück des ehemaligen Hofes Lethaus wurde auf mögliche Bodenverunreinigungen aus dem ehemaligen Ziegeleitbetrieb hin untersucht. Dieser Altlastenverdacht wurde nicht bestätigt.

...

Im Autohaus westlich der Werner Straße wurde auch eine Tankstelle betrieben. Eventuelle Verunreinigungen durch derartige Anlagen sind nicht auszuschließen. Bei der derzeitigen nicht sensiblen Nutzung (Autohaus) besteht z. Z. kein weiterer Handlungsbedarf. Das Grundstück wird als Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Bei einer Nutzungsveränderung des Grundstückes, mit sensibleren Nutzungen, wie z. B. Wohnbebauung, soll für den Bereich der ehemaligen Tankstelle eine gezielte Gefährdungsabschätzung vorgenommen werden.

Die Kuhbachtrasse findet im Rahmen der Realisierung des Kuhbach-Gesamtkonzeptes Berücksichtigung.

Werden bei Bauarbeiten Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser- und Abfallbehörde des Kreises Unna einzuschalten sowie das STAWA Herten zu informieren.

12. Denkmalschutz:

Bau- und Bodendenkmale sind nach heutigem Kenntnisstand im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - anzugeben.

13. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

14. Städtebauliche Kalkulation:

14.1 Flächenbilanz:

Sonstiges Sondergebiet:	28 400 m ²
Mischgebiete:	65 250 m ²
WA-Gebiete:	26 000 m ²
öffentliche Grünflächen:	13 500 m ²
private Grünflächen:	5 000 m ²
öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Werner Straße):	15 500 m ²
Pumpwerk:	3 198 m ²
	<hr/>
	156 848 m ²
	=====

14.2 Kostenbilanz:

Grunderwerb Straßenbau:	136 000,00 DM
Grunderwerb Grünflächen:	310 000,00 DM
Straßenbau einschl. Beleuchtung und LZA:	2 028 000,00 DM
Kanalbau:	1 436 000,00 DM
Herrichtung Grünflächen (ohne Kuhbachumgestaltung):	300 000,00 DM
Lärmschutzmaßnahmen:	320 000,00 DM
	<hr/>
	<u>4 530 000,00 DM</u>

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplan-
gebietes sind bisher nicht berücksichtigt.

Bergkamen, 18. Juni 1993



Wilke
Städt. Vermessungsdirektor

Ergänzung der Begründung:

Die Grundstücke Lessingstraße 72, 74, 76 und 78 befinden sich im Bereich der Altablagerung Lessingstraße. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Tonstich, der mit Asche, Bauschutt und geringen Mengen Hausmüll verfüllt wurde. Der Tonstich ist seit 40 Jahren verfüllt. Seit 1955 ist hier bereits eine Wohnnutzung vorhanden. Bis heute sind keine Auffälligkeiten oder Anzeichen für Gefährdung bekannt geworden. Die betroffenen Flächen werden im Bebauungsplan markiert. Diese Markierung soll als zusätzlicher Warnhinweis dienen.



Boden

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt Bergkamen am 07.10.1993 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluß beschleunigt.

Bergkamen, 08.11.1993

Der Stadtdirektor
Im Auftrage

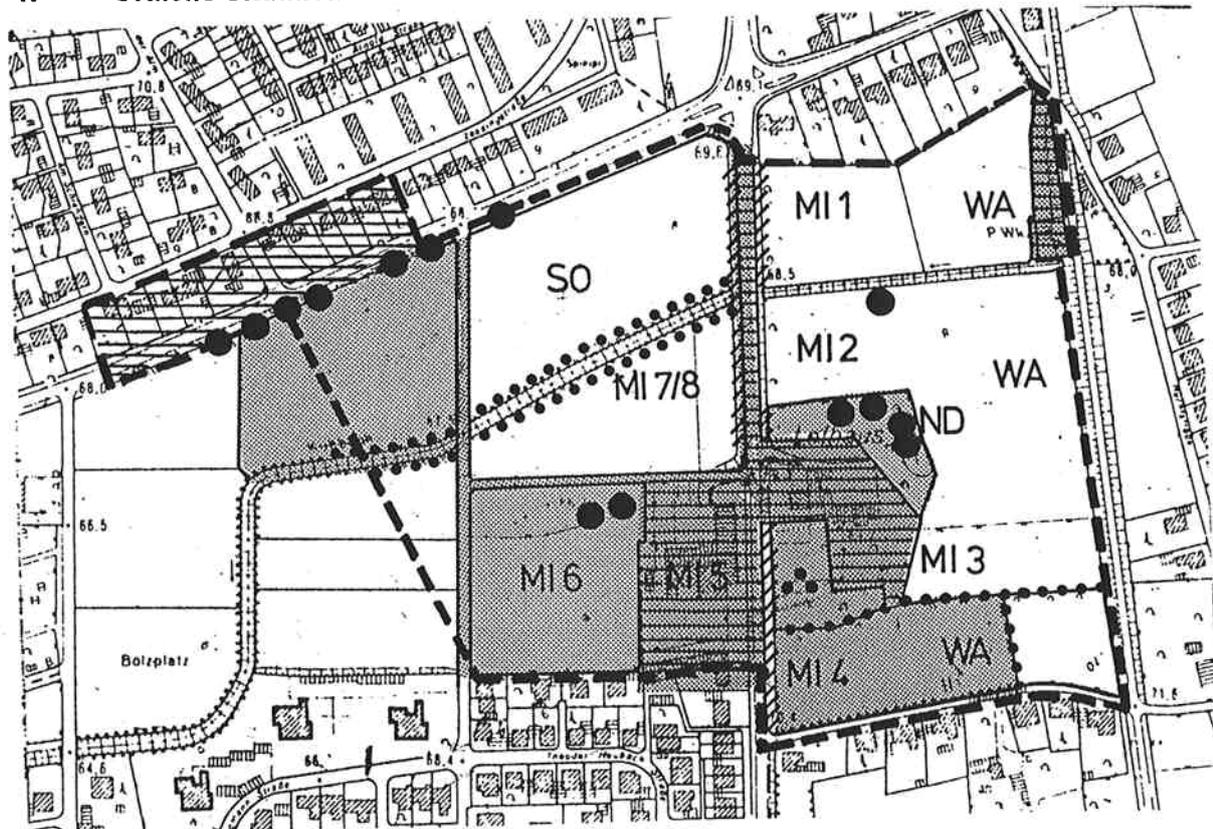
Boden



Anlage zur Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. OV.95 "Werner Straße / Kuhbach"

Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

1. Örtliche Situation



- Einzelgehölze
- //// Gehölzstreifen
- Heckenstruktur
- ▨ Wohngrün
- ▨ Grünland für den Futteranbau
- Acker
- ▨ versiegelte Flächen bzw. Wohnbaugrundstücke

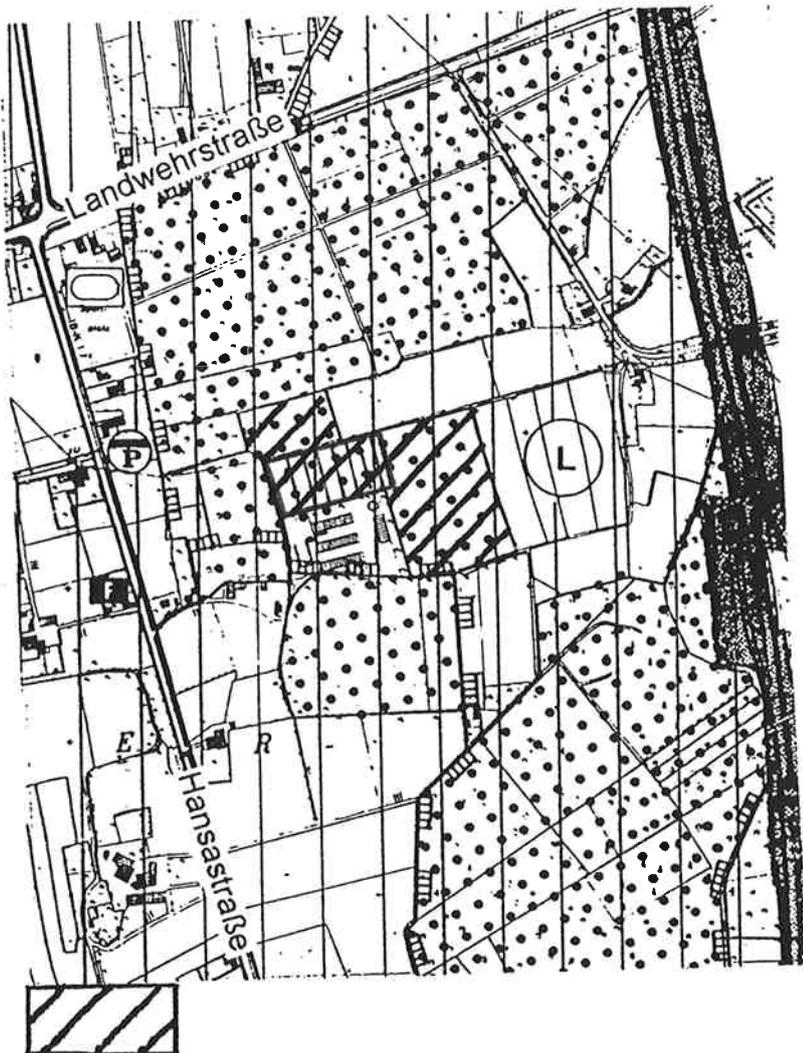
2. Bilanz: un-er Eingriffe

heutige Nutzung	geplante Nutzung	Fläche (qm)	Eingriffsfaktor	theoretischer Eingriff	Abschläge	Eingriff (qm)
Acker	SO	18.450	1,00	18.450	-4.200	14.250
Grünland	SO	9.160	1,00	9.160		9.160
Acker	MI 1	6.970	1,00	6.970	GRZ 0,6	4.182
Gehölz	MI 1	150	1,20	180	GRZ 0,6	108
Acker	MI 2	5.150	1,00	5.150	GRZ 0,6	3.090
Grünland	MI 2	430	1,00	430	GRZ 0,6	258
Acker	MI 3	6.800	1,00	6.800	GRZ 0,6	4.080
Obstwiese / Hofgrün	MI 3	3.600	1,40	5.040	GRZ 0,6	3.024
Grünland	MI 4	4.772	1,00	4.772	GRZ 0,6	2.863
Hecke	MI 4	110	1,40	154	GRZ 0,6	92
Acker	MI 5	1.300	1,00	1.300	GRZ 0,6	780
Grünland	MI 6 MI-G	5.900	1,00	5.900	GRZ 0,6	3.540
Weiden mit Unterholz	MI 6 MI-G	200	1,40	280	GRZ 0,6	168
Grünland	MI 6 MI-W	5.400	1,00	5.400	GRZ 0,6 * 0,5	1.620
Acker	MI 6 MI-W	275	1,00	275	GRZ 0,6 * 0,5	83
Acker	MI 7 / 8	9.800	1,00	9.800	GRZ 0,6	5.880
Grünland	MI 7 / 8	1.260	1,00	1.260	GRZ 0,6	756
Eingriff durch die Bebauung		79.727	1,00			53.934
insgesamt		970	1,00	970		970
Acker	Planstraße A	1.150	1,00	1.150		1.150
Grünland	Planstraße A	1.560	1,00	1.560		1.560
Acker	Geschw.-Scholl-Str	1.260	1,00	1.260		1.260
Grünland	Geschw.-Scholl-Str	650	1,00	650		650
Acker	Planstr. WA	1.070	1,00	1.070		1.070
Acker	GFL-Recht					
Grünstreifen an B 233	B 233 Fuß- und Radweg	600	1,20	720		720
Eingriff durch Erschließungs- anlagen		7.260		7.380		7.380
Hecke	WA	160	1,40	224		224
Eingriff gesamt						61.538

3. Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet

heutige Nutzung	geplante Nutzung	Fläche (qm)	Ausgleichs-	Ausgleich (qm)
Acker	Grünzug Kuhbach	13.500	1,40	18.900
Grünland	Grünzug Kuhbach	250	1,00	250
Acker		6.880	1,40	9.632
Grünland	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3.075	1,00	3.075
Ausgleich im Bebauungsplan gesamt				31.857

4. außerhalb des Bebauungsplanes



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

Fläche für Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

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.