

Anlage 2:

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. OA 100 "An der Dorndelle"

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 17.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OA 100 "An der Dorndelle" beschlossen.

**1. Räumlicher Geltungsbereich:**

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 16,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße "An der Dorndelle" und durch die Teilflächen des Grundstückes Flur 6, Flurstück Nr. 515 sowie Flurstück Nr. 502,
- im Osten ca. 40 m parallel zur östlichen Straßenseite der Straße "An der Dorndelle",
- im Süden durch die Erich-Ollenhauer-Straße (K 16),
- im Westen durch die Jahnstraße (L 821).

**2. Verfahren:**

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz erstellt.

**3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als Wohnbaufläche, 40 m parallel zur Erich-Ollenhauer-Straße als Grünfläche (Parkwald) und im nordöstlichen Bereich als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**4. Planungsmotiv:**

Der Wohnungsbedarf im Ortsteil Oberaden soll durch die Bereitstellung von Bauflächen kurz- oder mittelfristig gesichert werden. Das Gebiet an der Dorndelle ist für die siedlungsstrukturelle Entwicklung von besonderer Bedeutung, da es nah zum Nahversorgungsgebiet liegt und den Ortsteil abrundet. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und Erschließung geschaffen werden.

## 5. Städtebauliches Konzept:

Das Planungskonzept stellt eine Wohnbebauung beidseitig des Grünzuges am Bachlauf des "Rotebach" sowie entlang des Straßenzuges "An der Dorndelle" dar.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG der Bauflächen erfolgt von der Straße "An der Dorndelle" sowie durch eine Planstraße von der Straße "An der Dorndelle" im Osten bis zur "Jahnstraße" (L 821) im Westen.

Ca. 90 Einzel- bzw. Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise und Mietwohnungen in zweigeschossiger Bauweise an der Straße "An der Dorndelle" und der Jahnstraße können erschlossen werden. Südlich der Erich-Ollenhauer-Straße, außerhalb des Planbereiches, befindet sich ein Gewerbegebiet. Um negative Auswirkungen auf eine Wohnnutzung auszuschließen wird im Bebauungsplan eine 50 m breite Grünfläche zur Abschirmung des angrenzenden Gewerbegebietes (Im Kattros) festgesetzt. Die bestehende Bebauung innerhalb des Grünzuges genießt Bestandschutz. Ein weiterer Grünzug zieht sich als gliederndes Element durch den Siedlungsbereich entlang des "Rotebaches".

### 5.1 Erschließung:

Der Ausbau der Erschließungsanlagen soll als verkehrsberuhigte Zone mit einzelnen kleineren privaten Erschließungsstraßen erfolgen.

Das Baugebiet verfügt mit der Haltestelle an der Jahnstraße über einen direkten Anschluß an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs.

### 5.2 WA-Gebiete:

Die Bauflächen sind als Allgemeine Wohngebiete mit Ein- und Zweigeschossigkeit festgesetzt. Aufgrund der geringen dimensionierten Verkehrsflächen sowie zur Freihaltung der Flächen für die Schaffung von Wohnraum, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i. S. v. § 4 (3) BauGB nicht Bestandteil des Planes.

Das Baugebiet hat eine günstige Lage zu den Einrichtungen öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen. Schulen und ein Kindergarten sind ca. 300 m bis 500 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten liegen ca. 300 m entfernt.

Das Bebauungsplangebiet wird im Westen durch die Jahnstraße (L 821) und die Erich-Ollenhauer-Straße (K 16) tangiert. Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ist eine lärmtechnische Berechnung erfolgt. An den Wohngebäuden direkt an der Jahnstraße (L 821) ist aufgrund der Lärmprognose eine Überschreitung von 9 - 12 dB(A) tags und 8 - 11 dB(A) nachts zu rechnen. Da ein aktiver Lärmschutz entlang der Jahnstraße (L 821) städtebaulich nicht zu vertreten ist, sind in diesem Teilbereich passive Lärmschutzmaßnahmen in Form

von Grundrißausrichtungen und Fenstern der Schallschutzklasse 2 festgesetzt worden.

### 5.3 Grünflächen:

Das Baugebiet wird durch einen Grünzug entlang des Rotebaches gegliedert. Dieser soll naturnah gestaltet werden. Dabei sollen die Landschaftsbestandteile einschließlich des Bachlaufes weitestgehend erhalten bleiben.

Den Belangen der Jugendförderung wird dadurch Rechnung getragen, daß im Bebauungsplangebiet ein Spielplatz ausgewiesen wird. Der Spielplatz wird Einrichtungen des Spielplatzes Typ C und Typ B einschließlich eines Bolzplatzes enthalten. Der Spielbereich soll in den Grünzug des Rotebaches integriert werden. Dabei soll die ökologische Funktion des Bachlaufes berücksichtigt aber auch für die Kinder erlebbar bleiben.

Im Süden des Plangebietes wird eine 50 m breite Zone als private Grünfläche festgesetzt. Die dort befindlichen Gebäude genießen Bestandsschutz. Sie können in der bisherigen Form weitergenutzt werden. Dabei läßt der Bestandsschutz grundsätzlich auch Anpassungen zu, die nicht zu einer erheblichen Veränderung oder Vergrößerung der baulichen Anlagen führen. Darüber hinaus können neue bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn sonst andere bestandsgeschützte Anlagen nicht mehr funktionsgerecht verwendet werden können. Eine planungsrechtliche Sicherung der baulichen Anlagen ist aus immissionschutzrechtlichen Gründen, durch die Nachbarschaft städtebaulich nicht vertretbar, da dauerhaft die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung nicht gesichert werden kann.

### 5.4 Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Gas durch die Versorgungsträger ist gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes wird im Mischsystem hergestellt. Die sonstigen anfallenden Abwässer können durch den Anschluß an die bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation über die genossenschaftlichen Kläranlagen Seseke-Mündung gereinigt werden.

Es ist eine ökologisch orientierte Regenwasserbeseitigung vorgesehen. Das bedeutet, daß die Bauflächen möglichst gering versiegelt werden. Dazu werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Oberflächenwässer sollen, dort wo es aufgrund der Topografie sowie der Lage möglich ist, dem Rotebach zugeführt werden. Die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren dazu werden durchgeführt.

### 6. Altlasten:

Aus dem Altlastenkataster des Umweltamtes ist entnommen, daß im Bebauungsplangebiet ein Altstandort eines Gewerbebetriebes (Antiquitätenhandel) an der Erich-Ollenhauer-Straße besteht, bei dem durch unsachgemäße Entsorgung Belastungen des Bodens vermutet werden. Nach Auffassung des Umweltamtes ist eine Gefährdungsabschätzung z. Z. nicht erforderlich, da die Nutzung sich in diesem Bereich nicht verändert und eine besondere Gefährdung sich nicht vermuten läßt.

Die zum Bebauungsplangebiet benachbarten Altstandorte von Tankstellen im Westen sowie Norden zum Plangebiet haben nach Feststellung des Umweltamtes keine Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet.

#### 7. Denkmalschutz:

Bau- und bodendenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

#### 8. Bergbau:

Unter dem Bebauungsplanbereich geht der Bergbau um. Die südliche Hälfte des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Einwirkungsbereiches des Verbundbergwerkes Haus Aden/Monopol. Eventuelle Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind bei der Ruhrkohle Westfalen AG zu erfragen.

#### 9. Landschaftsschutz:

Im Bereich nördlich, nordöstlich der Erich-Ollenhauer-Straße ist im gültigen Landschaftsplan Nr. 2 des Kreises Unna die Entwicklungsmaßnahme Nr. 166 festgesetzt. Mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 166 wird ein Gehölzstreifen östlich des Baugebietes "An der Dorndelle" in einer Länge von ca. 320 m zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und zur Vernetzung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen festgesetzt. Die Festsetzung des Landschaftsplanes ist in den Bebauungsplan übernommen worden. Landschaftsplan und Bebauungsplan stimmen überein.

Darüber hinaus wird durch die Umwandlung der Acker- und Grünlandflächen in Wohnbauflächen mit den notwendigen Erschließungsanlagen, Spiel- und Grünflächen ein Eingriff im Sinne des Landschaftsgesetzes NW vorgenommen. Zusätzlich entstehen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen durch Versiegelung und durch Veränderung des Landschaftsbildes. Für den Eingriff in die Landschaft ist eine Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen worden.

Für den Eingriff sind folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt und planerisch gesichert:

- Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Am östlichen Rand der Bebauung wird die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Diese Flächen grenzen unmittelbar an den Sesekellandschaftspark. Sie dienen der Schaffung und Vernetzung von Lebensräumen

von Tieren und Pflanzen und sind damit ein Teil der Vernetzungssachse vom Naturschutzgebiet Beversee.

- Festsetzung einer Aufforstungsfläche als Ergänzung zum Waldband des Sesekelandschaftsparkes im nördlichen Planbereich.
- Weitere Aufforstung im Rahmen des Waldbandes des Sesekelandschaftsparkes im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung mit einem Grundeigentümer und auf städt. Flächen nördlich des Hauptfriedhofes.
- Entwicklung eines naturnahen Grünzuges entlang des Rotebaches.
- Begrünung der Verkehrsflächen.
- Erhalt der Gehölzflächen im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes.
- Festsetzung zur geringen Versiegelung der Stellplätze und Wege.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Fläche, die als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes anzusehen ist. Die teilweise Überplanung durch ein WA-Gebiet ist durch Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1 : 3 zu kompensieren. Die Ersatzaufforstungen sollen im Waldband des Sesekelandschaftsparkes und auf der nordöstlich festgesetzten Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen.

Die restlichen bestockten Flächen im Bebauungsplangebiet sind als private Grünfläche/Parkwald festgesetzt. Der Parkwald ist nach Landesforstgesetz eine Waldfläche und unterliegt somit den forstrechtlichen Bestimmungen.

#### **10. Örtliche Bauvorschriften/Gestaltungssatzung:**

Im Bebauungsplan werden mit dem Ziel der Schaffung eines geschlossenen Erscheinungsbildes Gestaltungsfestsetzungen zur Dachneigung getroffen.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der verkehrsberuhigten Zonen werden die Einfriedigungen in diesen Bereichen auf eine Höhe von 0,70 m begrenzt.

Zur Vermeidung großflächiger versiegelter Flächen wird die Gestaltung der Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie der Fußwege mit möglichst geringem Versiegelungsgrad festgelegt.

#### **11. Bodenordnende Maßnahmen:**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sie auf freiwilliger Basis durchgeführt werden sollen.

und  
anun  
Nr. 1

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt Bergkamen am 23.03.1995 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluß bescheinigt.

Bergkamen, 27.03.1995

Der Stadtdirektor  
im Auftrage

  
Styrie



**... und Kompensationsbilanz**  
 Begründung des Vorhabens: B - Plan OA 100 "An der Dorndelle"

| Nr. lt. Liste   | Nutzungs-/Biototyp                        | Fläche in qm | Grundwertfaktor | Zusatzwertfaktor | Gesamtwertfaktor (Sp. 4 + Sp. 5) | Nutzungs- / Biotopwert      |                              |
|---|---|--------------|-----------------|------------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|   |   |              |                 |                  |                                  | IST-Zustand (Sp. 3 x Sp. 6) | SOLL-Zustand (Sp. 3 x Sp. 4) |
| 1   | 2   | 3            | 4               | 5                | 6                                | 7                           | 8                            |
| <b>A. IST-Zustand der Eingriffsfläche</b>   |   |              |                 |                  |                                  |                             |                              |
| 1   | Acker                                     | 39.420,00    | 0,30            |                  | 0,30                             | 11.826,00                   |                              |
| 2   | Grünland                                  | 37.365,00    | 0,50            |                  | 0,50                             | 18.682,50                   |                              |
| 3   | Wald                                      | 7.445,00     | 1,00            |                  | 1,00                             | 7.445,00                    |                              |
| 4   | Hausgärten                                | 4.310,00     | 0,20            |                  | 0,20                             | 862,00                      |                              |
| <b>B. SOLL-Zustand der Eingriffsfläche</b>  |   |              |                 |                  |                                  |                             |                              |
|   | bebaute Flächen                           | 37.548,00    | 0,00            |                  | 0,00                             |                             | 0,00                         |
| 6   | Straße                                    | 7.050,00     | 0,00            |                  | 0,00                             |                             | 0,00                         |
| 7   | Versorgung                                | 30,00        | 0,00            |                  | 0,00                             |                             | 0,00                         |
| 8   | Hausgärten                                | 18.552,00    | 0,20            |                  | 0,20                             |                             | 3.710,40                     |
|   | öff. Grünflächen                          | 18.530,00    | 0,50            | 0,10             | 0,60                             |                             | 11.118,00                    |
| 9   | Parkwald                                  | 6.620,00     | 1,00            |                  | 1,00                             |                             | 6.620,00                     |
| <b>SUMME</b>  |   |              |                 |                  |                                  | 38.815,50                   | 21.448,40                    |
| <b>C. Gegenüberstellung IST-Zustand/SOLL-Zustand der Eingriffsfläche</b><br>(Sp. 8 abzüglich Sp. 7) Biotopwertdifferenz     |   |              |                 |                  |                                  |                             | 17.367,10                    |
| <b>D. IST-Zustand der Kompensationsfläche</b>   |   |              |                 |                  |                                  |                             |                              |
| 10  | Acker                                     | 19.670,00    | 0,30            |                  | 0,30                             | 5.901,00                    |                              |
| 11  | Acker sdl. des Heideweges (Waldband)      | 20.810,25    | 0,30            |                  | 0,30                             | 6.243,08                    |                              |
| <b>E. SOLL-Zustand der Kompensationsfläche</b>  |   |              |                 |                  |                                  |                             |                              |
| 12  | Aufforstung                               | 12.400,00    | 0,70            |                  | 0,70                             |                             | 8.680,00                     |
| 13  | Gehölzstreifen                            | 2.790,00     | 0,80            |                  | 0,80                             |                             | 2.232,00                     |
|   | Grünlandbiotop                            | 4.480,00     | 0,70            | 0,20             | 0,90                             |                             | 4.032,00                     |
| 15  | Aufforstung sdl des Heideweges - Waldband | 20.810,25    | 0,70            |                  | 0,70                             |                             | 14.567,18                    |
| <b>SUMME</b>  |   |              |                 |                  |                                  | 12.144,08                   | 29.511,18                    |
| <b>F. Gegenüberstellung IST-Zustand/SOLL-Zustand der Kompensationsfläche</b><br>(Sp. 8 abzüglich Sp. 7) Biotopwertdifferenz |   |              |                 |                  |                                  |                             | (17.367,10)                  |
| <b>G. Ergebnis (C plus F)</b>   |   |              |                 |                  |                                  |                             | 0,00                         |