

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. OA 86/II "Voigt-Wiese" der Stadt Bergkamen

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 14.05.1987 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Wilhelm-Rumpf-Straße beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von 3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Bebauung an der Jahnstraße von Haus Nr. 30 bis Haus Nr. 48,
- im Norden durch die südliche Grenze der Jahnstraße,
- im Osten durch die Grundstücke Jahnstraße 80, Flur 7, Flurstück Nrn. 965 und 966,
- im Süden durch den Kuhbach.

2. Einordnung in die Bauleitplanung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen vom 29.12.1986 als Mischgebiet und als Wohnbaufläche sowie als Fläche für Versorgungsanlagen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Siedlungsschwerpunktes Oberaden (SSP II).

3. Planungsmotiv:

Im Siedlungsschwerpunkt Oberaden fehlen Baugrundstücke zur Abdeckung des dringenden Wohnungsbedarfes. Ziel des Bebauungsplanes ist daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der bisherigen Gärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu schaffen.

4. Städtebauliches Konzept:

Im B-Plangebiet werden Baugrundstücke für Einzel- und Mietbebauungen planungsrechtlich gesichert. Die Verdichtung des Baugebietes orientiert sich an der vorhandenen Bausubstanz im Bereich der Jahnstraße und des östlich angrenzenden Baugebietes an der Wilhelm-Rumpf-Straße.

...

Im Mischgebiet entlang der Jahnstraße sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Generell ist gemäß § 6 BauNVO eine Vergnügungsstätte nur zulässig, in den Teilen des Mischgebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Durch die Bebauungsplanfestsetzung soll gewährleistet werden, daß in dem Mischgebiet keine weiteren Spielhallen zugelassen werden, im allgemeinen Wohngebiet sind Spielhallen unzulässig.

Für den Ausschluß der Spielhalle werden folgende städtebauliche Gründe geltend gemacht. Der Bereich um den alten Markt und die Jahnstraße in Bergkamen-Oberaden ist geprägt von öffentlichen Einrichtungen mit kulturellem Schwerpunkt. Die dort gelegenen Museumseinrichtungen haben einen regionalen Einzugsbereich. Die Umgebungsbebauung ist ansonsten durch eine gelockerte Mischnutzung mit kleineren Ladeneinheiten, die zur Deckung des täglichen Bedarfes beitragen, geprägt. Wegen des Mischungsverhältnisses zwischen Mischnutzung und Wohnnutzung tendiert das Baugebiet eher zu einem allgemeinen Wohngebiet als zum Mischgebiet. Rund um den "alten" Markt von Bergkamen-Oberaden beabsichtigt die Stadt Bergkamen im Rahmen einer Wohnumfeldmaßnahme erhebliche öffentliche Investitionen, um den Marktplatz zu einem Museumsplatz umzugestalten, der der regionalen Bedeutung der musealen Einrichtungen gerecht wird.

Die Versorgungsfunktionen des Baugebietes wird auf der Deckung des täglichen Bedarfes reduziert bleiben, da der eigentliche Versorgungsschwerpunkt im SSP II - Oberaden - ca. 1 km nördlich gelegen ist. Damit kann eine Veränderung von Verkaufsflächen aus dem Marktbereich erfolgen, wodurch weitere Läden freigezogen wären und eine anderer Nutzung zugeführt werden könnten.

Im Gebiet liegt eine Spielhalle mit fünf (im gewerberechtlichen Sinne definierte) Teilspielhallen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 80 m². Der Druck weiterer Spielflächen ist bereits heute vorhanden. Im Mischgebiet sind Spielflächen bis zu 100 m² gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in Gebieten mit gewerblich geprägter Nutzung zulässig. Eine Erweiterung, Neuansiedlung von Spielflächen soll aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Durch den weiteren Zubau mit Spielhallen kann sowohl eine Störung der Nachbarschaft entstehen. Die öffentlichen Investitionsabsichten der Stadt, einen neuen kulturellen Mittelpunkt zu schaffen, würden durch das Abdrängen durch die Spielhallennutzungen gestört. Das äußere Erscheinungsbild der Häufung von Spielhallen, die Nutzung bis in die späten Abendstunden, damit verbundene Beeinträchtigungen gefährden die mit öffentlichen Mitteln zu fördernde Mischungsstruktur mit kulturellem Schwerpunkt. Die dort heute vorhandene Spielhalle ist mit ihrem Bestand abgedeckt. Die Ausweitung innerhalb des Mischgebietes soll nicht zugelassen werden.

...

5.1 Erschließung:

Die Erschließung erfolgt durch eine verkehrsberuhigte Zone. Fußläufige Anbindungen sind sowohl an das östlich gelegene Wohngebiet, als auch an eine spätere Grünzone im Bereich des Kuhbaches vorgesehen.

5.2 Festsetzungen:

Die Festsetzungen orientieren sich an den maximal zulässigen Höchstgrenzwerten der Baunutzungsverordnung.

6. Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung ist durch die Versorgungsträger VEW sowie die Gelsenwasser AG gesichert.

Die Abwasserentsorgung des Gebietes ist ebenfalls gesichert. Die anfallenden Abwässer können durch Anschluß an bestehende und neu zu verlegende Kanalisation über die genossenschaftlichen Vorfluter Kuhbach und Seseke abgeführt und in der vorhandenen genossenschaftlichen Kläranlage Seseke-mündung gereinigt werden.

7. Öffentliche Belange:

7.1 Lärmschutzmaßnahmen:

Das Plangebiet wird von der sehr stark befahrenen Jahnstraße, L 821 n, tangiert, generell ist beabsichtigt, die Verkehrsverhältnisse und damit die Lärmbelastungen auf der Jahnstraße durch die Ortsumgehung L 821 n zu entlasten. Die schalltechnische Berechnung für die an der Jahnstraße angrenzenden Grundstücke ergab aufgrund der Prognosebelastung für das Jahr 2000 einen Immissionspegel von 59/49 d(B)A tags/nachts. Der Planungsrechtpegel nach DIN 18005 wird in dem neuen Baugebiet nicht überschritten. Die Belange des gesunden Wohnens sind im Mischgebiet und im allgemeinen Gebiet entlang der Jahnstraße nicht gewährleistet. Passive Schallschutzmaßnahmen sind daher festgesetzt.

7.2 Stadtökologie:

Im Bebauungsplan sind im Bereich der verkehrsberuhigten Zonen Festsetzungen für Großgrün getroffen. Im Bereich des Kuhbaches ist eine Fläche zur Anpflanzung mit einheimischen Laubgehölzen, wie Haselnuss, Eberesche, Hartriegel, Feldahorn u. a., festgesetzt. Mit der Anpflanzung soll der Übergang zur Landschaft gestaltet werden und in Ergänzung der Ziele der südlich des Kuhbaches durch den Landschaftsplan festgesetzten Anreicherungen in der landwirtschaftlichen Fläche ein sinnvoller Übergang zu dem Siedlungsgebiet geschaffen werden.

7.3 Belange der Jugendförderung:

Für das Baugebiet ist kein Spielplatz festgesetzt. Ein ausreichendes Spielflächenangebot ist in dem Bebauungsplan Nr. OA 86/I der östlich angrenzt, gegeben, darüber hinaus dienen die verkehrsberuhigten Bereiche auch als Spielfläche.

7.4 Sonstige öffentliche Belange:

Das Wohngebiet liegt ca. 600 m vom Versorgungsschwerpunkt des SSP II Oberaden an der Jahnstraße entfernt. Öffentliche Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Stadtmuseum, sind im nahen Einzugsbereich gegeben. Ein Anschluß an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist durch eine Haltestraße an der Jahnstraße gegeben. Das Wohnquartier liegt somit günstig zu öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen.

8. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bergkamen, 29.01.1992



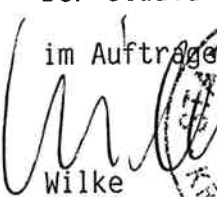
Wilke
Städt. Vermessungsdirektor

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt Bergkamen am 05.03.1992 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluß bescheinigt.

Bergkamen, 25.03.1992

Der Stadtdirektor

im Auftrage



Wilke
Städt. Vermessungsdirektor