

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. OA 91/1 "Ziegelnaue/Auf der Natte"

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 28.04.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OA 91 "Ziegelnaue/Auf der Natte" beschlossen. Der Bebauungsplan wird in mehreren Teilplänen weitergeführt, da die Bebauung der Freiflächen erst nach Abschluß der Ausgrabungsarbeiten am Bodendenkmal "Römerlager" durchgeführt werden kann. Das verbindliche Baurecht soll daher in Einzelplänen geregelt werden, da die archäologischen Arbeiten erst langfristig abgeschlossen sein müssen.

Der im folgenden begründete Bebauungsplan ist Teil eines Gesamtkonzeptes und soll nach Vorliegen der Voraussetzungen für eine sofortige Bebauung durch weitere Teilbebauungspläne ergänzt werden.

1. Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. OA 91/I:

Der Bebauungsplan hat eine Größe von 5,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch das Grundstück Gemarkung Oberaden, Flur 11, Flurstück Nr. 398,
- im Norden durch die Preinstraße,
- im Süden durch die Grundstücksgrenzen des Flur 11, Flurstücke Nr. 979,
- im Südwesten durch die fiktive Linie, die ca. 160 m westlich der Burgstraße verläuft.

2. Verfahren:

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung erstellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. OA 91/I liegt der Bebauungsplan Nr. 39. Bei Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. OA 91/I wird der alte Bebauungsplan ersatzlos aufgehoben.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen Wohnbauflächen dar. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Bodendenkmal vermerkt. Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planungsmotiv:

Der Rat der Stadt Bergkamen hat sich entsprechend dem allgemeinen Wohnungsbedarf für die Mobilisierung von Wohnbauflächen ausgesprochen. Mit der zügigen Überplanung von Bauerwartungslandflächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung geschaffen werden. Gerade im Siedlungsschwerpunkt SSP II "Bergkamen-Oberaden" befinden sich erhebliche Wohnbaureserveflächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt, aber für die kein verbindliches Baurecht besteht. Die Wohnbauflächen befinden sich in zentraler Lage zu den Sport- und Freizeiteinrichtungen und zu sozialen Einrichtungen. Die zentrale Lage gewährleistet, daß der Freiraum von einem weiteren Besiedlungsdruck freigehalten wird. Die Mobilisierung der Bauflächen in der Kernlage des Ortsteiles Oberaden ist dringend geboten, da kurz- und mittelfristig das Angebot an baureifen Grundstücken im Siedlungsschwerpunkt erschöpft ist. Wesentliche Teile des Planungsgebietes stehen im privaten Eigentum. Die Eigentümer haben bereits deutlich ihre Absicht zur Privatisierung der Grundstücke bekundet, so daß eine zügige Verwertung im Sinne der kommunalen Zielsetzung neue Baugrundstücke zu schaffen, gewährleistet ist.

5. Städtebauliches Konzept:

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche, begrenzt durch Baugrundstücke mit teilweise großen Hausgärten. Die Topographie steigt von Süden nach Norden zum Römerbergwald an, dadurch und durch die Waldnähe bedingt, bewirken Kaltluftströme in Nord-Südrichtung eine gute Durchlüftung der Wohngebiete.

Das städtebauliche Konzept sieht ein schlüssiges System von Hausgruppen vor, daß eine Struktur von Wohnhöfen mit der klaren Zuordnung von Freiflächen und gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen sowohl die Topographie berücksichtigt, als auch die klimatischen Grundvoraussetzungen in diesem Stadtteil. Im Bebauungsplangebiet sind Wohnbaugrundstücke für den Einfamilienhauswohnungsbau in Form von Doppel- und Einzelhäusern vorgesehen. Darüber hinaus soll an der Preinstraße, südlich der Gemeinbedarfseinrichtungen, ein kleiner Versorgungsbereich mit Läden für den täglichen Bedarf entstehen. Durch die unterschiedlichen Wohn- und Platzbildungen ergibt sich eine unterschiedliche Raumfolge, wodurch die städtebauliche Qualität im Sinne einer Gartenstadtbebauung erreicht werden soll.

Das Plangebiet sieht eine Grünachse in Nord-Süd-Richtung vor, die die Funktion hat sowohl das Kleinklima zu stützen, als auch die öffentliche Grün- und Spielflächen zur Versorgung des Gebietes aufzunehmen. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sollen verstärkt naturnah gestaltet werden. Insbesondere die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen ist dabei als Teil von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe (siehe § 8 LG NW) zu sehen.

Durch die Form von Einzel- und Doppelhäusern, auf relativ kleinen Baugrundstücken wird versucht, eine möglichst flächensparende Gestaltung für das Wohngebiet zu erreichen. Im Plangebiet sind auf einer Fläche von ca. 3,89 ha Nettobaulandfläche 100 WE vorhanden bzw. geplant. Das ergibt eine städtebauliche Dichte von ca. 28 WE/ha. Durch die relativ kleinen Baugrundstücke soll entsprechend § 1 Baugesetzbuch mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Daher ist die städtebauliche Dichte an den max. zulässigen Höchstgrenzwerten der Baunutzungsverordnung orientiert.

6. Erschließung:

Die Baugrundstücke werden über verkehrsberuhigte Zonen an das Hauptstraßensammelnetz der Stadt Bergkamen angeschlossen. Die Wohnhöfe werden durch großzügige Verkehrsgrünanlagen gegliedert. Straßen und Plätze werden als Mischfläche ausgebildet. Die alten Verkehrsflächen im Plangebiet, die heute im Separationsprinzip ausgebaut sind, sollen langfristig ebenfalls als verkehrsberuhigte Bereiche umgestaltet werden. Das Baugebiet besitzt einen Anschluß an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs, durch einen Haltepunkt in ca. 200 m zum Baugebiet.

7. Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an das vorhandene Strom- und Wassernetz gewährleistet. Ein Anschluß an die Telekommunikationseinrichtungen ist ebenfalls gegeben.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt nach Süden über kommunale Entwässerungsanlage zum genossenschaftlichen Vorfluter des Kuhbaches. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, darüber hinaus wird versucht, durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. durch Versickerung oder Rückhaltung, den Abfluß des Regenwassers merklich zu beschränken.

8. Sonstige öffentliche Belange:

8.1 Jugendförderung:

Im Bebauungsplangebiet ist eine großzügige Grünfläche in Nord-Süd-Richtung festgesetzt. Da aufgrund der Wohnbebauung zu erwarten ist, daß hier Spielflächen für Kinder und Jugendliche notwendigerweise angeboten werden müssen, sind im Bebauungsplan in der öffentlichen Grünanlage Flächen für Spielplatz - Typ B - festgeschrieben. Die Spielflächen sind im Zusammenhang mit der weiteren Bepanung des Baugebietes zu sehen, innerhalb dessen eine weitere größere Spielfläche festgesetzt werden wird. Die notwendige Flächensicherung ist zur Berücksichtigung der Belange der Jugendförderung erfolgt, die Ausstattung der Spielflächen bleibt der Realisierung vorbehalten.

8.2 Naturhaushalt:

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung einer Ackerfläche in Wohnbauflächen. Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen und die Umwelt entstehen durch Versiegelung der Erschließungsflächen und durch die Veränderung des Landschaftsbildes.

Die Erschließungsanlagen sind so dimensioniert, daß die geringsten Querschnitte gewählt wurden, um eine Minimierung der Flächenversiegelung zu erreichen. Im Plangebiet selbst werden durch die Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ca. 5.100 qm landwirtschaftliche Flächen versiegelt. Darüber hinaus wird durch die Bebauung ebenfalls ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen, der sich bei einer Grundflächenzahl von 0,4 auf 10.160 qm beläuft. Die Versiegelung der Straßenflächen wird dadurch ausgeglichen, daß einerseits die Verkehrsflächen durch standortgerechte einheimische Großgehölze überstellt werden, dies gilt insbesondere in den Wohnbereichen. Weiter ist im Zuge der Realisierung festgelegt, daß sowohl die öffentlichen Grünflächen im ökologischen Sinne umgestaltet werden und auch die Waldfläche außerhalb des Bebauungsplanes zusätzlich durch ökologische Maßnahmen optimiert wird. Gleichzeitig wird durch die städtebauliche Anordnung der Wohnhöfe gewährleistet, daß das städtebauliche Maß der baulichen Nutzung möglichst gering gehalten wird, wodurch die privaten Hof- und Gartenflächen für Anpflanzungen mit heimischen Laubgehölzen benutzt werden können.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ausschließlich auf städtischem Grund am Wiekenbusch sowie in direkter Nachbarschaft südöstlich des Wäldchens an der Alisostraße vorgenommen. Eine dritte Ausgleichsfläche befindet sich an der Schweinemastanstalt (siehe Anlage 3 a - 3 c). Die Eingriffs- und Kompensationsbilanz ist als Anlage 2 Teil der Begründung.

8.3 Immissionen:

Auswirkungen durch Verkehrsimmissionen sind für diesen Teilbebauungsplan nicht zu erwarten. Die im Stadtteil Oberaden vorhandene Grunddauerbelastung des Schienenverkehrs, die im Rahmen des Lärminderungsplaners für das Stadtgebiet ermittelt wurden, sind durch Maßnahmen an den Bahnstrecken zu reduzieren.

8.4 Altlasten:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Alttablagerungen oder Altstandorte vor, so daß keine Untersuchungen über Bodenverunreinigungen durchgeführt werden müssen.

8.5 Soziale Infrastruktur:

Die Versorgung mit kommunalen Einrichtungen im Bereich der sozialen Infrastruktur ist durch direkte Nachbarschaft des Kindergartens (nördlich des Baugebietes), der Hauptschule und der Sport- und Freizeiteinrichtungen einschließlich Jugendheim in 500 m Entfernung gegeben.

8.6 Sparsamer Flächenverbrauch:

Die Baugrundstücke haben eine durchschnittliche Größe von ca. 350 qm. Punktuell sind Baugrundstücke mit einer Größe von ca. 600 qm vorgesehen. Der wesentliche Teil der Baugrundstücke ist jedoch durch den Doppelhauscharakter dem geringen Flächenverbrauch zuzuordnen. Durch die sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden soll der Freiraum generell geschützt werden. Die Ausweitung von Wohnbauflächen in den Freiraum wird dadurch verhindert.

8.7 Geologische Störzone:

Das Baugebiet wird von der Bergbaustörzone des "Unnaer Sprunges" berührt. Die Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Nach Aussagen des Bergbaubetreibers ist der Abbaubetrieb in diesem Teilbereich ausgelaufen. Trotzdem können im Bereich der vorhandenen und vermuteten Unstetigkeitsstellen Bewegungen auftreten. In der Unstetigkeitszone wird daher die Bebauung eingeschränkt auf die Nutzung für Nebenanlagen, Stellplätzen, bei denen der Aufwand der Bergschadenssicherung relativ gering gehalten werden kann.

9. Belange der Denkmalpflege:

Wesentliche Teile des Bebauungsplanes liegen nach den heutigen Erkenntnissen innerhalb des Lagergrundrisses des "Römerlagers Oberaden". Das Römerlager ist als Bodendenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz eingetragen. Die Fläche, die im Bebauungsplangebiet von der Unterschutzstellung ausgenommen worden ist, ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bei dem Römerlager Oberaden handelt es sich um ein Bodendenkmal von überregionaler Bedeutung. Hierbei handelt es sich um eines der größten westfälischen Römerlager, das im Jahre 11 v. Chr. im Zuge der Germanenkriege des Kaisers Augustus als Angriffslager errichtet worden ist, es dürfte bis in die Jahre 9 bis 8 v. Chr. bestanden haben. Das polygonale, etwa 54 ha große Lager kann in seinen Grenzen recht genau durch bereits durchgeführte Ausgrabungen bestimmt werden. Daher ist die genaue Lage des Römerlagers eindeutig festgelegt. Aufgrund der bisherigen Ausgrabungsergebnisse ist festzustellen, daß immer noch Besiedlungsspuren zu erkennen sind. Hierbei bietet sich die letzte Gelegenheit, den Beginn der durch die römische Geschichtsschreibung unzureichend überlieferte Invasion nach Germanien auf archäologischem Wege zu klären.

Die Erhaltung des Bodendenkmales und die archäologische Auswertung ist daher im öffentlichen Interesse. Die Bebauung der noch unter denkmalschutzgestellten Flächen ist daher erst möglich, wenn die Grabungen in diesem Bereich durchgeführt sind. Die notwendigen Anzeigeverfahren sind durch das Denkmalschutzgesetz und die Eintragung als Bodendenkmal getroffen.

10. Kosten für den Grunderwerb/Erschließung:

Für den Planbereich entstehen folgende umlagefähige Kosten:

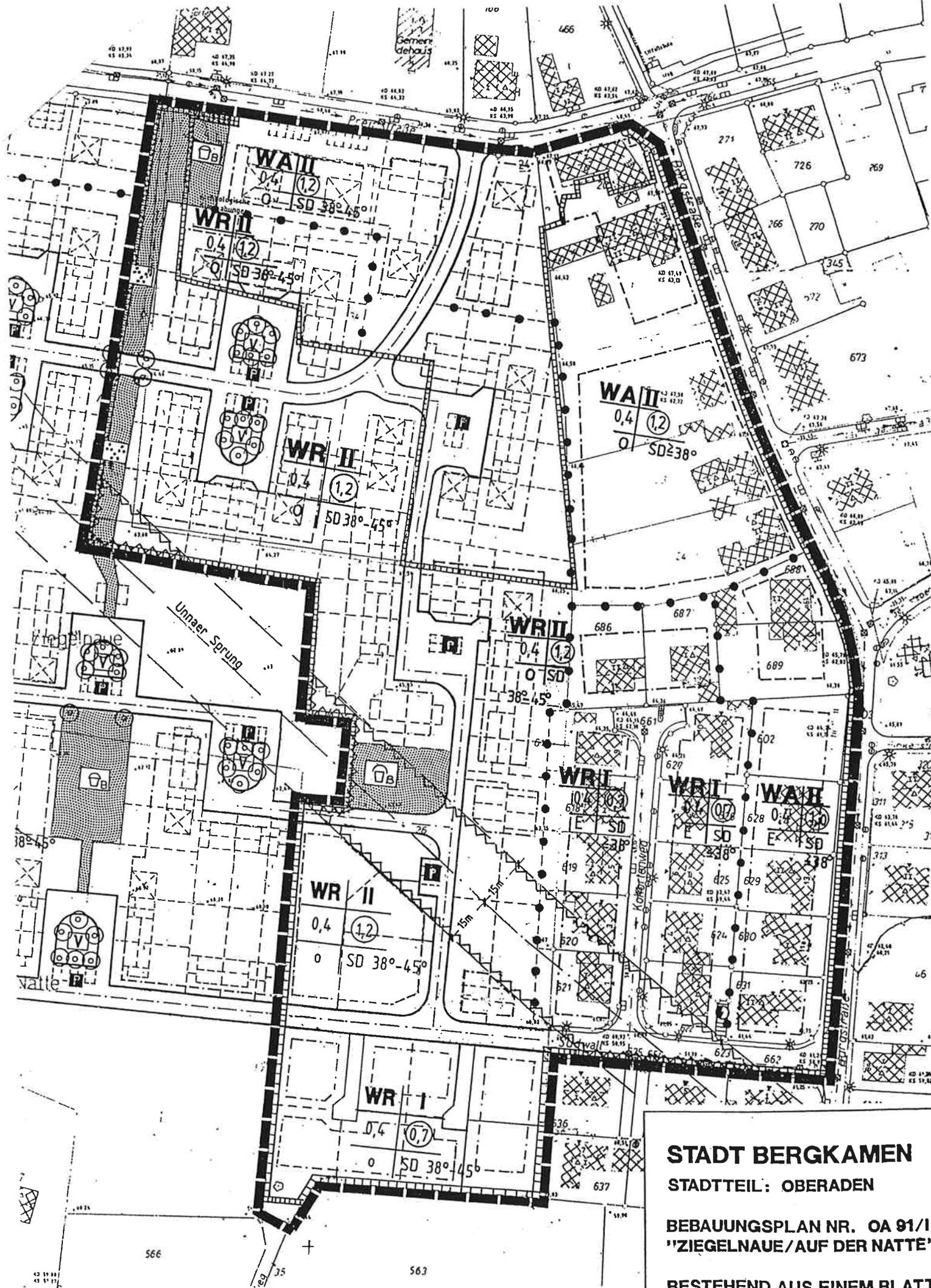
1. Vermessung/Ingenieurleistung	80.000,00 DM
2. Kanlabau	365.550,00 DM
3. Straßenbau	925.000,00 DM
4. Straßenbeleuchtung	85.000,00 DM
5. Begrünung	92.500,00 DM
6. Grunderwerb	178.548,00 DM

Gesamt: 1.726.598,00 DM
=====

Die Kosten für das durchzuführende Planvorhaben werden entsprechend § 135 BauGB geregelt.

Bergkamen, 10.05.1996


Styrie
Städt. Oberbaurat



STADT BERGKAMEN
STADTTEIL: OBERADEN

BEBAUUNGSPLAN NR. OA 91/I
"ZIEGELNAUE/AUF DER MATTE"

BESTEHEND AUS EINEM BLATT

566

563

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

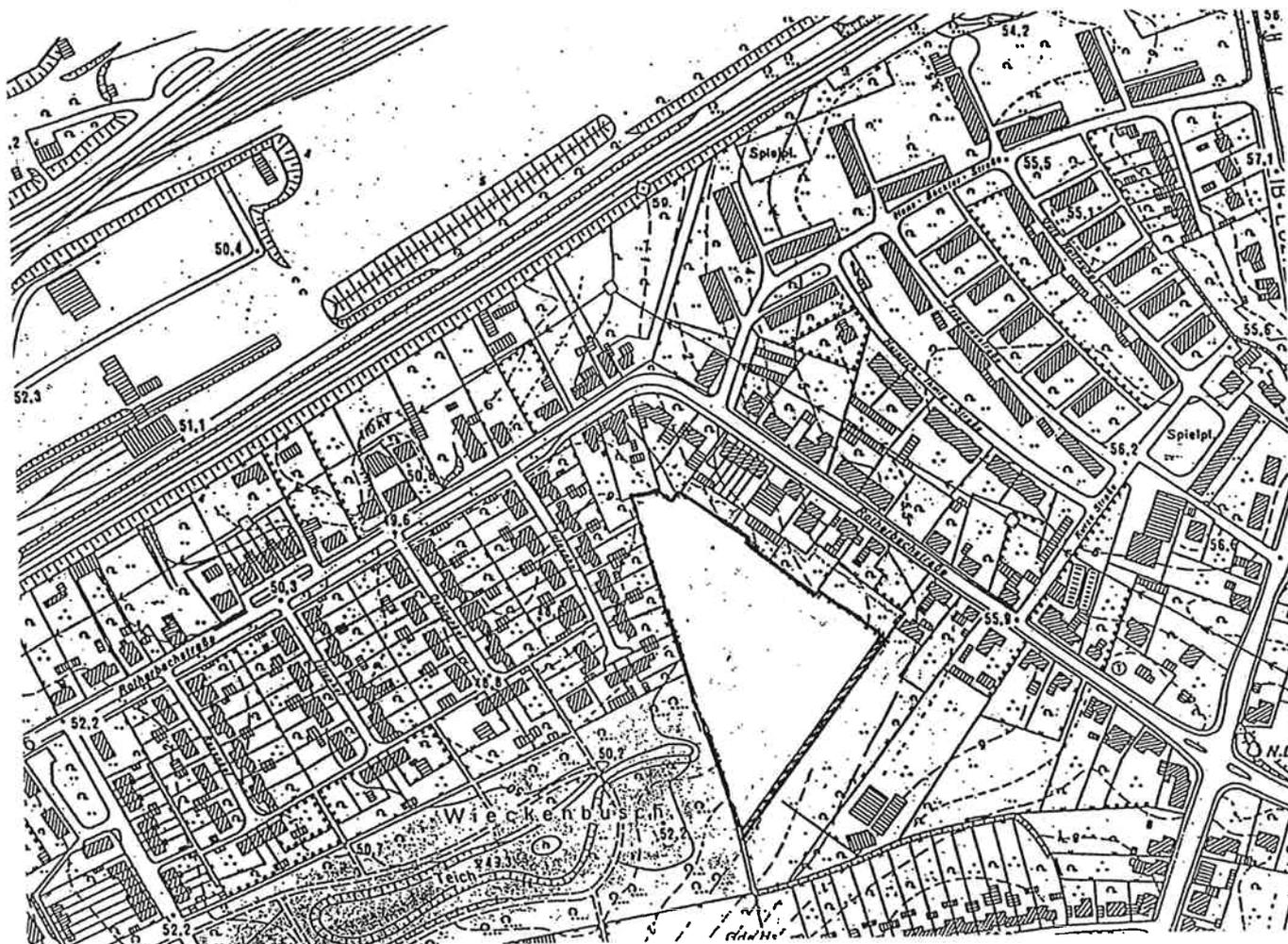
Bezeichnung des Vorhabens: OA 91/1

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
A. IST-Zustand der Eingriffsfläche							
13,00	Acker	5.100,00	0,30		0,30	1.530,00	
13,00	Acker	10.160,00	0,30		0,30	3.048,00	
13,00	Acker	15.240,00	0,30		0,30	4.572,00	
13,00	Acker	2.090,00	0,30		0,30	627,00	
13,00	Acker	2.280,00	0,30		0,30	684,00	
					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							
1,00	vers. Fläche (Straße)	5.100,00	0,00		0,00		0,00
1,00	vers. Fläche (WR)	10.160,00	0,00		0,00		0,00
22,00	Hausgärten	15.240,00	0,40		0,40		6.096,00
30,00	öffentl. Grünfläche	2.090,00	0,50		0,50		1.045,00
31,00	Sprungzone	2.280,00	0,50		0,50		1.140,00
					0,00		0,00
					0,00		0,00
					0,00		0,00
					0,00		0,00
					0,00		0,00
					0,00		0,00
SUMME						10.461,00	8.281,00
C. Gegenüberstellung IST-/SOLL-Zustand der Eingriffsfläche						Biotopwertdifferenz	
(Sp. 8 abzüglich Sp. 7)						-2.180,00	
D. IST-Zustand der Kompensationsfläche							
13,00	Acker	1.040,00	0,30		0,30	312,00	
13,00	Acker	800,00	0,30		0,30	240,00	
13,00	Acker	3.350,00	0,30		0,30	1.005,00	
					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							
39,00	Feldgehölze	1.040,00	0,80		0,80		832,00
48,00	Aufforstung	800,00	0,70		0,70		560,00
48,00	Aufforstung	3.350,00	0,70		0,70		2.345,00
					0,00		0,00
					0,00		0,00
					0,00		0,00
					0,00		0,00
					0,00		0,00
SUMME						1.557,00	3.737,00
F. Gegenüberstellung IST-/SOLL-Zustand der Kompensationsfläche						Biotopwertdifferenz	
(Sp. 8 abzüglich Sp. 7)						2.180,00	
G. Ergebnis (C plus F)						0,00	

Anlage 3 a zur Begründung zum B - Plan Nr. OA 91/1 "Ziegelnaue/Auf der Natte"

Fläche für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Fläche 1 : 1040 qm ("Am Wiekenbusch")



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

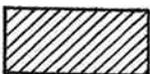
Art der Kompensation: Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen
Derzeit minderwertiges Grünland

Sicherung der Maßnahme: Städtischer Besitz
Flächennutzungsplan: Grünfläche

Anlage 3 b zur Begründung zum B - Plan Nr. OA 91/1 "Ziegelnaue/Auf der Natte"

Fläche für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Fläche 2 : 800 qm (Wäldchen Alisostraße)



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

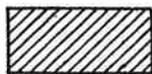
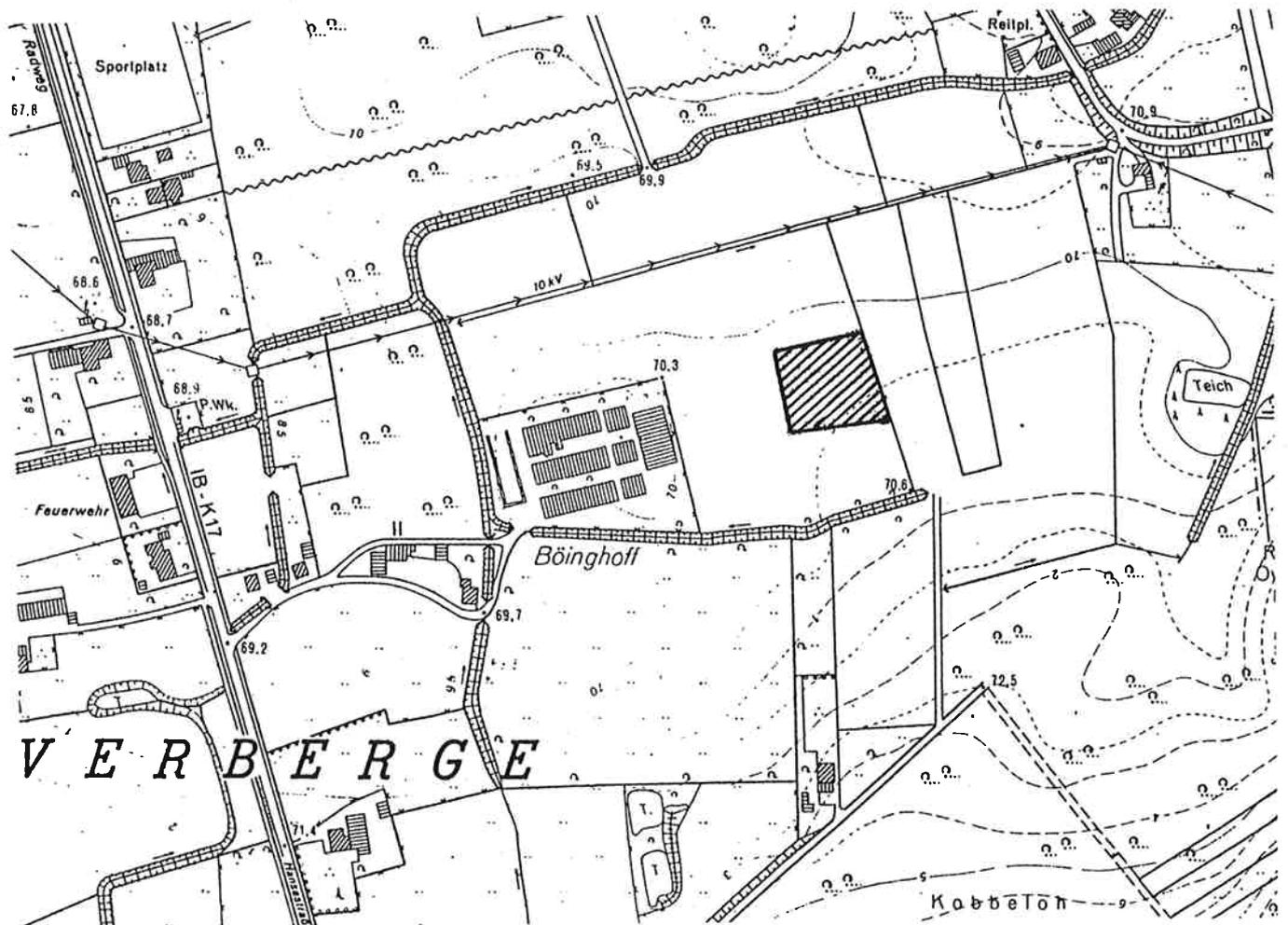
Art der Kompensation: Aufforstung/Wald
Derzeit Ackerfläche

Sicherung der Maßnahme: Städtischer Besitz
Flächennutzungsplan: Grünfläche

Anlage 3 C zur Begründung zum B - Plan Nr. OA 91/1 "Ziegelnaue/Auf der Natte"

Fläche für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Fläche 3 : 3350 qm (Schweinemastanstalt HansasträÙe)



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

Art der Kompensation: Aufforstung/Wald
Derzeit Ackerfläche

Sicherung der Maßnahme: Städtischer Besitz
Flächennutzungsplan: Fläche für die Forstwirtschaft

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt am 27.06.1996 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluß bescheinigt.

Bergkamen, 04.11.1996

Der Stadtdirektor

im Auftrage



Styrie
Städt. Oberbaurat

