

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 63 "Kamer Heide" der Stadt Bergkamen

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 2. 6. 1977 beschlossen, für den Bereich nördlich der Landwehrstraße, östlich der Zechenbahn, südlich der Kamer Heide sowie in einem ca. 50 cm breiten Streifen nördlich der Kamer Heide und westlich des Efeuweges einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.0 Planbereichsbegrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Westen durch den parzellenscharf abgegrenzten Böschungsfuß der Zechenbahn Monopol.

Im Norden durch einen 50 cm breiten Bebauungsstreifen nördlich der Kamer Heide.

Im Osten durch die Grundstücke Gemarkung:
Overberge, Flur 3, Flurstücke Nr. 772, 781, 786, 787, 797,
798, 827, 878, 894, 927, 1175, 1177, 1181, 1182, 1183.

Im Süden durch die südliche Grenze der neuen Linienführung der Landwehrstraße, L 664 n.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von 9,48 ha.

2.0 Motive zur Planungsaufstellung

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen unbebauten Zwischen-

bereich von Siedlungsflächen im Stadtteil Overberge, die entsprechend dem Bestand als attraktive Siedlungsflächen der lockeren Wohnbebauung zugeführt werden sollen und das vorhandene Siedlungsgefüge abrunden.

Der Planbereich liegt im Randbereich des Siedlungsschwerpunktes Bergkamen/"Neue City". Die Randlage sowie die vorgegebenen Siedlungsstrukturen der aufgelockerten Bebauung prägen das Siedlungsbild in diesem Planbereich; entsprechend ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den ein- und zweigeschossigen Einfamilienhausbau unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen städtebauliches Ziel der Planung.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung und den baurechtlichen Gesetzesvorschriften.

- 3.0 Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan den Standort für eine katholische Kirche dar. Der Bebauungsplan wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen entwickelt. Im Hinblick auf die in einem Rechtsstreit zu einem Bebauungsplan geäußerte Vermutung der Nichtigkeit o. v. Teilen des Flächennutzungsplanes werden folgende zwingende Gründe geltend gemacht, die die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Wirksamkeit eines neuen Flächennutzungsplanes rechtfertigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine der besten Wohnlagen Bergkamens. Da in den Kernbereichen Bergkamens Restsiedlungsflächen einer konzentrierten Bebauung zugeführt werden sollen, ist für die Weiterentwicklung der Siedlungstätigkeit im SSP Bergkamen die sofortige Bereitstellung von Siedlungsflächen für lockere Wohnbebauung erforderlich, die eine konsequente städtebauliche Weiterentwicklung darstellen, wie das Plangebiet in Bergkamen-Overberge.

4.0 Bebauungsplanfestsetzungen

Entsprechend den städtebaulichen Vorstellungen orientieren sich die Bebauungsplanfestsetzungen an den Gesetzesvorschriften des BBauG und der BauO NW.

5.0 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über den Anschluß der öffentlichen Verkehrsflächen an die Kamer Heide. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Stichstraßen mit dem Charakter einer verkehrsberuhigten Wohnanlage ausgebildet. Die Querschnittsgestaltung dieser Wohnwege und Stichstraße ist unter Berücksichtigung der Sicherheit des Verkehrs und der Wohnbevölkerung ausreichend bemessen. Entlang der L 664 besteht ein Zu- und Ausfahrtsverbot. Bestehende Zufahrten genießen Bestandsschutz.

Die inneren Bauflächen werden durch private Zuwegungen in die Hinterbereiche erschlossen.

Fußwegeverbindungen zu den Versorgungsbereichen ergänzen das Erschließungsnetz.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes ist durch Anschluß an das Wasserversorgungsnetz der Gelsenwasser AG u. d. Stromversorgungsnetz der VEW gewährleistet.

Der Planbereich wird von den Überlandwasserleitungen NW 800 und NW 600 von Kamen-Heeren-Werve nach Bergkamen durchquert. Zur Sicherung der Betriebssicherheit der Wasserleitungen sind im Bebauungsplan die Schutzflächen der Leitungen mit Leitungsrechten zugunsten der Gelsenwasser AG belastet.

6.2 Entsorgung

Die anfallenden Abwässer werden durch Anschluß an bestehende bzw. durch neu zu verlegende Kanalisationen über den Kuhbach und die Seseke abgeführt und in der Kläranlage Lünen - Seseke-mündung gereinigt werden.

7.0 Wirtschaftlichkeit

7.1 Kosten

Durch die Bebauungsplanung entstehen der Stadt folgende Kosten:

1. KAG-pflichtige Straßenausbaumaßnahmen

Ausbau des Asternweges	53.000,-- DM
davon beträgt der städt. Anteil	<u>37.100,-- DM</u>

2. Erschließungsmaßnahmen gem. BBauG beitragsfähiger Erschließungsaufwand

Erneuerung Wasserleitung in der Landwehrstraße	22.500,-- DM
Kanalausbau	679.000,-- DM
Straßenausbau	2.538.000,-- DM
Beleuchtung	<u>90.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	3.329.500,-- DM
./. 70 %-iger Anteil f. d. Kanalisation	<u>475.300,-- DM</u>
	2.854.200,-- DM

./. 10 %-iger Anteil der Stadt gem. BBauG, beitragsfähiger Erschließungsaufwand	<u>285.420,-- DM</u>
Gesamtkosten	2.568.780,-- DM

./. Anteil der Stadt an den Erschließungskosten	760.720,-- DM
---	---------------

Der Anteil der Stadt an den Gesamtkosten beträgt insgesamt	<u>797.820,-- DM</u>
--	----------------------

aufgerundet	<u><u>800.000,-- DM</u></u>
-------------	-----------------------------

7.2 Städtebauliche Kalkulation (siehe Anlage 1 zur Begründung)

Bei einer Gesamtfläche des Plangebietes von 9,482 ha beträgt der Anteil des Nettowohnbaulandes 7,25 ha = 76,46 %.

Entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung beträgt die Aufnahmekapazität 232 WE. Bei einer Belegungsziffer von 3,0 Einwohnern pro WE beträgt die Einwohnerzahl 696 Einwohner. Bezogen auf das Bruttowohnbauland von 9,482 ha beträgt die Einwohnerdichte 73 Einwohner pro ha.

7.2 Städtebauliche Kalkulation

Tabelle

Anlage 1

Art der Nutzung	Fläche qm	Anteil an der Ges.-Fl.	Max. zul. GRZ	Max. zul. GFZ	Zul. BGF	WE	E	Richtwert qm/WE
Reines Wohngebiet; WR; Z = II; GRZ = 0,4; GFZ = 0,5	11.400	12,02 %	0,4	0,5	5700	29		200
Reines Wohngebiet; WR; Z = I; GRZ = 0,5; GFZ = 0,6	5.900	6,22 %	0,5	0,6	3540	15		240
Allgemeines Wohngebiet; WA; Z 3 II; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8	38.300	40,40 %	0,4	0,8	30640	153		200
Öffentliche Gemeinbedarfs- fläche - Kirchenzentrum	4.000	4,22 %	-	-	-	-		-
Öffentliche Verkehrs- fläche	14.419	15,21 %	-	-	-	-		-
Öffentl. Grünfläche	3.900	4,11 %	-	-	-	-		-
	94.819	100 %	-	-	-	232	696	

73 E / Ha

*

Städtebauliche Kalkulation

B-Plan 63

Nutzungsart	Fläche qm	Flächenanteil % zur Gesamtfläche	max. zul. GRZ	max. zul. GFZ
WA II	38.300	40,39	0,4	0,8
WA I	16.900	17,82	0,4	0,5
WR I	17.300	18,25	0,5	0,6
Fläche für Gemeinbedarf	4.000	4,22	-	-
Öffentliche Verkehrsfläche	14.419	15,21	-	-
Fläche Grünfläche	3.900	4,11	-	-
Gesamtfläche:	94.819	100 %	-	-

+

Aug. 1980

8.0 Sonstige öffentliche Belange

8.1 Infrastruktur

Der Bebauungsplan liegt in ca. 2 km Entfernung zum Stadtzentrum. Die direkte Versorgung ist durch einen Versorgungsbereich in ca. 200 m Entfernung gesichert. Die Entfernung zur Overberger Schule (Grundschule) beträgt ca. 500 m.

Der Standort für das Kirchenzentrum ist gesondert ausgewiesen. Um der Bedeutung des Objektes Rechnung tragen zu können, ist für das Grundstück keine Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung getroffen.

8.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz durch Haltestellen der VKU an der Landwehrstraße, Werner Straße und Erlentiefenstraße angeschlossen.

8.3 Jugendförderung

Das Plangebiet liegt im näheren Einzugsbereich des Spielplatzes "Kamer Heide" (Spielbereich A und B/gem. Runderlaß des Innenministers vom 31. 7. 1974/geändert durch Runderlaß des Innenministers vom 29.3.1978). Spielmöglichkeiten bestehen zudem im Bereich der Platzbildungen der verkehrsberuhigten Wohnanlagen.

Den Belangen der Jugendförderung ist somit Rechnung getragen.

8.4 Umweltschutz

Zur Minderung von Verkehrsimmissionen sind innerhalb der Schutzflächen an der Landwehrstraße, L 664, bauliche Verbesserungen zu treffen.

Die Begrenzung der Schutzflächen ist entsprechend der in der Anlage beigefügten Berechnung bemessen.

Den Immissionen der Zechenbahn ist durch Darstellung von Grünflächen östlich der Zechenbahn zur Abschirmung der östlichen Wohnbebauung Rechnung getragen. Da von den Trägern öffentlicher Belange keine Angaben über die Gradienten der Zechenbahn, über Zugfrequenzen, gemacht werden, sind die zu erwartenden Lärmimmissionen nicht feststellbar. Konkrete bauliche Lärmschutzmaßnahmen werden daher nicht getroffen und müssen Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens zur Anhebung und Beseitigung des plangleichen Bahnüberganges über die L 664 sein.

Berechnungsblatt zur Lärmkarte

Berechnungspunkt: B-Plan Nr. 63 westl. WA
 Straße: Zechenbahn
 Stadtteil: Overberge
 Baugebiet: B-Plan Nr. 63

	Vorgaben	Leg dB (A)	
		Tag	Nacht
Tagesverkehrsmenge (Kfz/24) Stdl. Verkehrsmenge (Tag/Nacht - 6 %/1%) Lkw-Anteil (Tag/Nacht in %)	1/10 entf.		
Ausgangspegel in 25 m	47/0	55 zul.	40 zul.
Zuschläge Entfernung 20 m Lkw-Anteil 20 % 30 % 40 % 50 % Straßenoberfläche Beton Pflaster Asphalt Nähe lichtzeichengeregelter Kreuzung	+1 entf. " " " " entf. entf.		
Abschläge Schattenbildung Bewuchs	entf.		

	Vorgaben	Leg dB (A)	
		Tag	Nacht
Pegel Straßenverkehr Pegel zusätzl. Lärm- quellen	48/0	-7	-40
Gesamtpegel		48 vorh.	0 vorh.
Tagesverkehrsmenge (Kfz/24)			
Stdl. Verkehrsmenge (Tag/Nacht - 6 %/ 1 %)	425/71		
Lkw-Anteil (Tag/Nacht in %)	10/1,6		
Ausgangspegel in 25 m	57/50	55 zul.	40 zul.
Zuschläge			
Entfernung 50 m	-3		
Lkw-Anteil 20 %	entf.		
30 %	entf.		
40 %	entf.		
50 %	entf.		
○ Straßenoberfläche			
Beton			
Pflaster			
Asphalt			
Nähe lichtzeichenge- regelter Kreuzung	entf.		
Abschläge			
Schattenbildung			
Bewuchs	entf.		
		Für 2. Häuserzeile (1-geschossig). Abnahme um 20 dB (A), da 2-geschossige Zeile vor- gelagert (50 m Streifen ist ausreichend).	

	Vorgaben	Leg dB (A)	
		Tag	Nacht
Pegel Straßenverkehr	54/47	-1	+7
Pegel zusätzl. Lärmquellen	entf.		
Gesamtpegel		54 vorh.	47 vorh.

*

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Ansonsten ist nach Teil IV und V des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Ackmann
Technischer Beigeordneter



*

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 "Kamer Heide" der Stadt Bergkamen in der Zeit vom 09. November 1978 bis einschließlich 11. Dezember 1978 öffentlich ausgelegen.

Bergkamen, 20.02.1979

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Ackmann
Techn. Beigeordneter

