

Stadt Bergkamen

**Begründung zum Bebauungsplan  
Planungs- und Vermessungsamt OV 84 "Hof Theiler"**

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 05.03.1987 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OV 84 "Hof Theiler" beschlossen.

**1. Räumlicher Geltungsbereich B-Plan Nr. OV 84**

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 14,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die ehemalige Zechenbahntrasse,
- im Norden durch die Nordseite der Landwehrstraße von der Zechenbahntrasse bis zum Verbindungsweg,
- im Osten durch den Verbindungsweg,
- im Süden durch die Schenkstraße.

**2. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung erstellt.

**3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als Wohnbaufläche dargestellt. Zusätzlich ist eine Wasserleitung dargestellt. Der Bebauungsplan ist im Sinne von § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**4. Planungsmotiv**

Das fehlende Angebot auf dem Wohnungsmarkt erfordert alle Anstrengung der Stadt Bergkamen, ihre kommunale Handlungsmöglichkeiten zur Beeinflussung des Wohnungsmarktes zu benutzen. Wesentliches Instrument der kommunalen Wohnungspolitik ist die Mobilisierung von städtischen Baugrundstücken. Gemäß dem Ziel des Flächennutzungsplanes soll daher das Baugebiet südlich der Landwehrstraße zur Abrundung des Ortsteiles Overberge planerisch aufbereitet und erschlossen werden. Durch die Bereitstellung der Baugrundstücke soll die Wohnungsbautätigkeit belebt werden. Da die Flächen weitestgehend im Besitz der Stadt Bergkamen sind, ist mit einer zügigen Realisierung zu rechnen.

**5. Städtebauliches Konzept**

Das Wohngebiet ist zentral über eine neue Erschließungsanlage an die Landwehrstraße, L664, angebunden. Ausgehend von dieser zentralen Sammelstraße sind einzelne Wohnhöfe mit einer max. zweigeschossigen Bebauung erschlossen. Die inneren Hoferschließungen und die Hauptsammelstraße sind als verkehrsberuhigte Bereiche geplant. Spielbereiche und Parkierungsmöglichkeiten sollen innerhalb der Wohnhöfe getrennt auf öffentliche Flächen angelegt werden. Die Wohnhöfe sind durch ihre zentrale Lage Ort der Begegnung. Durch die Zuordnung der Baugrundstücke wird erreicht, daß das strukturierende Grün in der Mitte des Plangebietes nicht durch konkurrierende Nutzungen beeinträchtigt wird. Die Grundstücke sind in der Größe der dörflich geprägten Siedlungsstruktur Overberges angemessen. Ein hoher Freiflächenverbrauch von Grund und Boden ist nicht beabsichtigt; die Bebauungsplanfestsetzungen lassen flächensparende Bauweisen zu.

## **6. Erschließung**

Für die Erschließung ist es notwendig, auf der L 664 das Wohngebiet mit einem Einmündungsknotenpunkt anzubinden. Für den verkehrsgerechten Ausbau der Zufahrt zu der Landstraße ist mit dem Straßenbaulastträger eine notwendige Vereinbarung zu schließen. Die Radwegführung im Zuge der L 664 ist in den Plan aufgenommen. Der vorhandene Baumbestand bei den Erschließungsanlagen ist berücksichtigt und bleibt soweit wie möglich erhalten. Im Rahmen der Realisierung sollen auch mögliche Überquerungshilfen für Fußgänger vorgesehen werden.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung ist durch die Versorgungsträger VEW und Gelsenwasser gewährleistet. Für die Hauptwasserleitungen, die das Baugebiet durchqueren, sind die Vorbehaltsstreifen im Plan gesichert.

Die Entsorgung des Gebietes wird ebenfalls sichergestellt. Die anfallenden Abwässer können durch Anschluß an bestehende oder neu zu verlegende Kanalisationen, über die genossenschaftlichen Kläranlagen Seseke-Mündung, gereinigt werden. Für das gesamte Baugebiet ist eine Entwässerungsplanung erarbeitet, die eine Entwässerung im Mischsystem vorsieht. Soweit wie möglich soll im Baugenehmigungsverfahren auf die Bauwilligen hingewirkt werden, daß der Abfluß der Oberflächenwässer durch Versickerung erfolgt.

## **8. Öffentliche Belange**

### **8.1 Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

### **8.2 Jugendförderung**

Den Belangen der Jugendförderung wird dadurch Rechnung getragen, daß im Bebauungsplangebiet an mehreren Stellen Flächen für Spielplätze -Typ B- ausgewiesen werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit im Bereich der Wohnhöfe ein Angebot für Spieleinrichtungen wohnungsnah zu schaffen.

### **8.3 Naturhaushalt/Landschaftsschutz**

Im mittleren Teilbereich der Grundstücksflächen des ehemaligen Hof Theilers liegen schützenswerte Landschaftsbestandteile. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist gesichert, daß die Struktur der Teichanlage mit Kopfweiden, Grabeflächen, Hecken, auch als Abgrenzungsbereiche der heutigen landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleibt. Die Übergangszonen des LB zu den Wohngrundstücken sind großzügig abgegrenzt, damit Maßnahmen zur Pflege und als Saumbepflanzung durchgeführt werden können. Die Nutzungsvielfalt soll bestehen bleiben und weiterentwickelt werden. Gemeinsam mit der Unteren Landschaftsbehörde soll ein Pflege- und Entwicklungsplan aufgestellt werden.

Die Baugebietsfestsetzungen beeinträchtigen das strukturierende Grün nicht. Unabhängig davon wird durch die Siedlung die Grünfläche allein räumlich vom Freiraum abge bunden. Das Element der landschaftlichen Vernetzung mit dem Freiraum soll dadurch abgefangen werden, daß auf der Grundlage eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes für den landschaftsschützenden Bestandteil sowie der vernetzenden Elemente der Heckenlandschaft, die Verbindung zu den Flächen südlich der Schenkstraße und östlich des Verbindungsweges bewußt erhalten bleibt. Der Wasserzufluß zu der Teichanlage im LB soll durch Zufuhr von Oberflächenwasser reguliert werden.

Durch die Umwandlung der Acker-, Grünland-, Obstwiesen und Weideflächen in Wohnbauflächen mit den notwendigen Erschließungsanlagen, Spiel- und Grünflächen erfolgt zwangsläufig ein Eingriff im Sinne des Landschaftsgesetzes. Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen entstehen durch Versiegelung und Veränderung des Landschaftsbildes.

Wohngebäude gelten gem.§3 Abs.4 LG NW nicht als Eingriff. Die Anlagen zur Erschließung der Wohngrundstücke sind dagegen ausgleichspflichtig. Der Eingriff wird bilanziert und bewertet.

Bei der Bilanzierung ist berücksichtigt, daß die versiegelte Fläche mit dem Bewertungsfaktor 1,0 angesetzt wird. Soweit Beeinträchtigung von Biotopen (z.B. Obstbaumwiesen) vorliegt, wird ein Zuschlag angesetzt.

Bilanzierung des Eingriffs durch die Erschließung des Baugebietes Hof Theiler				
derzeitige Nutzung	zukünftige Nutzung	Fläche	Bewertungsfaktor	bewerteter Eingriff
Acker	Verkehrsfläche	9.340 qm	1,0	9.340 qm
Grünland	Verkehrsfläche	2.690 qm	1,4	3.766 qm
Acker	Öffentl.Grünfläche	1.570 qm	1,0	1.570 qm
Grünland	Öffentl.Grünfläche	1.880 qm	1,4	2.632 qm
Acker	Versorgungsfläche	40 qm	1,0	40 qm
Insgesamt		15.480 qm		17.348 qm

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden wie folgt bilanziert :

derzeitige Nutzung	zukünftige Nutzung	Fläche	Bewertungsfaktor	bewerteter Ausgleich
Grünland	Obstwiese	4.000 qm	1,0	4.000 qm
Grünland	Feuchtwiese/Ried	10.600 qm	1,2	12.720 qm
Acker	Feldgehölz/Bäume	1.500 qm	1,2	1.800 qm
Insgesamt		16.100 qm		18.520 qm

Für die in Anspruch genommenen Flächen sind folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen

- Sicherung und Weiterentwicklung der östlich des Verbindungsweges gelegenen vernähten Senkungsfläche als geschützter Landschaftsbestandteil. Hierbei ist beabsichtigt die Flächen westlich , nördlich und östlich in eine Größe von ca. 1,0 ha zu optimieren. Dabei wird in diesem Bereich zusätzlich, ohne das dies in die flächenmäßige Bewertung eingeht auf die Darstellung der Wohnbauflächen verzichtet.

- Umwandlung von als Grünland genutzten Flächen an der Straße Am Kuhbach (westlich und östlich) zu einer Obstwiese als Ersatz für den Eingriff in die bestehende Obstwiese. Dabei sollen weitere angrenzende Flächen als Feldgehölze optimiert werden.

- Optimierung von Acker- und Grünlandflächen, die dem LB direkt benachbart liegen und als Pufferzone zwischen Wohnbebauung und Biotop hergerichtet werden sollen.

- Großzügige Begrünung der Wohnhöfe und der Verkehrsflächen mit Großgrün, Ausgestaltung der öffentlichen Flächen mit heimischen Gehölzen.

Generell ist weiterhin festzustellen, daß jedes Wohngebiet, daß neu in der freien Landschaft entsteht ein visueller Eingriff in den Landschaftsraum darstellt. Um diesen Eingriff gering zu halten ist für die angrenzende Teilbereiche auf die Ausnutzung des vollen Spielraumes des FNP verzichtet worden. Ca. 3,45 ha im FNP dargestellte Wohnbauflächen südlich der Schenkstraße und östlich des

Verbindungsweges sollen in einem FNP Änderungsverfahren als Flächen für den Freiraum zurückgegeben werden.

#### **8.4 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Bebauungsplangebiet hat einen Anschluß an das Verkehrsnetz des öffentlichen Nahverkehrs. Die Haltestellen liegen im Plangebiet.

#### **8.5 Altlasten**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist ein Altlastenverdacht im gesamten Baugebiet nicht gegeben.

#### **8.6 Kommunale Einrichtungen**

Das Baugebiet hat eine günstige Lage zu den Einrichtungen öffentlicher und privater Infrastruktur. Schulen sowie Kindergärten sind im fußläufigen Bereich ca. 100 m bis 300 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgungseinrichtungen liegen ca 500 m entfernt.

#### **8.7 Immissionsituation**

In der Nachbarschaft zum Wohngebiet liegt ein KFZ Betrieb, der als atypischer Betrieb innerhalb eines WA-Gebietes zugelassen ist. Die heutige Betriebsfunktion genießt Bestandsschutz innerhalb der zulässigen Vorbelastung des Gebietes. Änderungen, Erweiterungen sind unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nur innerhalb der heutigen städtebaulichen Nutzung möglich.

#### **8.8 Lärmschutz**

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden durch die Landwehrstraße, L 664, tangiert. Daher ist zur Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm eine lärmtechnische Berechnung auf der Basis der DIN 18005 erfolgt. An den Wohngebäuden direkt an der Landwehrstraße, L 664, ist aufgrund der Lärmprognose mit einer Überschreitung von 7 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts zu rechnen. Da zwischen den bestehenden Wohngebäuden und der Landwehrstraße aktiver Lärmschutz städtebaulich nicht vertretbar ist, sind in diesem Teilbereich passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Durch eine möglichst geschlossene Bauweise soll eine Abschirmung zu den südlich der Landwehrstraße gelegenen Flächen erzielt werden. Im Neubaubereich sind zusätzlich schallschützende Grundrisse gefordert. In den Bauzeilen hinter der Wohnbebauung an der Landwehrstraße ist aufgrund der Berechnung keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte festzustellen. Schallschutzmaßnahmen brauchen daher hier nicht festgesetzt werden.

#### **9.0 Städtebauliche Kalkulation**

##### **9.1 Kosten**

Nach den bisher vorliegenden Kostenschätzungen werden für die Erschließung, Herstellung der öffentlichen Grünanlagen einschließlich Grunderwerb ca. 3.300.000 DM veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt über die Erhebung der Erschließungsbeiträge sowie durch bereitstellung des kommunalen Anteiles an der Erschließung im Rahmen des Haushaltes. Hierzu kommen noch die bisher nicht veranschlagten Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des städtischen Haushaltes.

9.2 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Flächen- anteile
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>36.960 qm</b>	<b>22,92 %</b>
■ Bestand	12.770 qm	
■ Neubau/Erweiterung	24.190 qm	
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>3.450 qm</b>	<b>2,14 %</b>
<b>Versorgungsfläche</b>	<b>40 qm</b>	<b>0,02 %</b>
<b>Fläche zur Entwicklung und Pflege der Landschaft</b>	<b>14.840 qm</b>	<b>9,20 %</b>
<b>Wohnbaufläche</b>	<b>105.970 qm</b>	<b>65,72 %</b>
■ Reines Wohngebiet WR I	23.390 qm	
■ Reines Wohngebiet WR II	3.220 qm	
■ Allgemeines Wohngebiet WA I	57.100 qm	
■ Allgemeines Wohngebiet WA II	22.260 qm	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>161.260 qm</b>	<b>100,00 %</b>


  
 Wilke  
 Städt. Vermessungsdirektor

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt Bergkamen am 01.07.1993 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschuß bescheinigt.

Bergkamen, 09.08.1993

Der Stadtdirektor

Im Auftrage


  
 Wilke  
 Städt. Vermessungsdirektor