

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Südliche Salzstraße" der Stadt Bergkamen

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 25. Juni 1981 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Südliche Salzstraße" durchzuführen.

1.0 Planbereichsbegrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 47 liegt in Bergkamen-Rünthe. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Süden durch die Rünther Straße;
- im Westen durch die "Südliche Salzstraße" sowie das in Realisierung befindliche Neubaugebiet entlang der Rünther Heide;
- im Norden durch die Grundstücke, Gemarkung Rünthe, Flur 6, Flurstücke Nr. 412, 209, 210, 18, 254;
- im Osten durch die Kanalstraße.

2.0 Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 47 "Südliche Salzstraße" setzt in seinem Planbereich vorrangig Grundstücksflächen für eine freistehende, 1 1/2-geschossige Einfamilienhausbebauung fest.

Die Ruhrkohle AG/Montan-Grundstücksgesellschaft ist im Besitz des überwiegenden Teiles der Planungsflächen.

Die Ruhrkohle hat ihr starkes Interesse bekundet, auf den Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 47 intensiv Bergarbeiterwohnungsbau durchzuführen. Der Bergarbeiterwohnungsbau hat im gesamten Stadtgebiet von Bergkamen eine hohe aktuelle Priorität wegen der Errichtung der Schachanlage Neu-Monopol und der Erschließung der Kohlefelder der Schachanlage Haus Aden nördlich der Lippe. Durch den Bergarbeiterwohnungsbau soll eine starke Bindung der Belegschaft auf den hiesigen Raum erzielt werden.

Hinzu kommt ein Mangel an Mietwohnungen in Bergkamen sowie ein Defizit in der Wohnraumversorgung gegenüber dem Landesdurchschnitt.

Während im Landesdurchschnitt auf jede Wohneinheit 2,5 Personen entfallen, beträgt dieser Durchschnitt in Bergkamen 2,8 Personen pro Wohneinheit.

Die Ruhrkohle AG / Montan-Grundstücksgesellschaft beabsichtigt, im Bebauungsplangebiet auch Mietwohnungsbau zu realisieren. Diese Möglichkeit ist nach den derzeitigen Planungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 sowohl erschließungstechnisch als auch wirtschaftlich erschwert. Eine Bebauungsplanänderung ist erforderlich.

3.0 Bauleitplanung der Stadt Bergkamen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche sowie den Standort einer 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 B-Planes vor Wirksamkeit eines neuen Flächennutzungsplanes rechtfertigen.

Bedingt durch die Errichtung der Schachtanlage Neu-Monopol sowie die Erschließung der Kohlefelder der Schachtanlage Haus Aden nördlich der Lippe besteht kurzfristig ein großer Bedarf an Bergarbeiterwohnungen. Hinzu kommt, daß ein Teil der vorhandenen Bergarbeiterwohnungen, bedingt durch Privatisierungen, der Zweckbindung verlorengingen und ansonsten sich im hiesigen Bereich kaum Grundstücke im Besitz der Ruhrkohle AG befinden, die geeignet wären, die benötigten Bergarbeiterwohnungen aufzunehmen. Aus diesen Gründen ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 47 notwendig, um hier die Möglichkeit des Mietwohnungsbaues zu eröffnen. Überdies leistet die Änderung des Bebauungsplanes einen wichtigen Beitrag zur Tragfähigkeit des Siedlungsschwerpunktes Bergkamen-Rünthe.

Die Lage des Bebauungsplangebietes zu den Versorgungseinrichtungen rechtfertigen die geplante höhere Verdichtung.

4.0 Bebauungsplanfestsetzungen

Die Planfestsetzungen richten sich nach dem Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung, den baurechtlichen Gesetzesvorschriften sowie an der bestehenden baulichen Substanz.

Entlang der Rünther Straße ist im derzeitigen Bebauungsplan eine max. zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt. Im Planentwurf ist von dieser Ausnutzung nicht abgewichen worden. Während im rechtsverbindlichen Plan vorrangig Einzelhäuser festgesetzt sind, wird in der 1. Änderung eine stärkere Verdichtung bei gleichbleibender Geschossigkeit durch die teilweise Festsetzung geschlossener Bauweise und die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht.

Im Bereich südlich der Rünther Heide soll vorrangig Mietwohnungsbau durchgeführt werden. Der derzeitige Bebauungsplan setzt in diesem Teilbereich vorrangig maximal zweigeschossige Bebauung fest. Ein kleinerer Teilbereich ist als eingeschossig festgeschrieben. Hier ist eine Änderung derart erfolgt, daß die Festsetzung der Eingeschossigkeit auf die Zwei- bis Dreigeschossigkeit geändert wurde unter Berücksichtigung abgestufter Übergänge an Nahtstellen zur bestehenden Bebauung (zweigeschossig).

Ein Dachgeschoßausbau soll möglich sein. Damit soll die unterste Grenze der Wirtschaftlichkeit im Geschoßwohnungsbau erreicht werden.

Der Bereich nördlich der Rünther Heide im östlichen Plangebiet weist derzeit eine maximal zweigeschossige Bebauung bzw. eine zwingend eingeschossige Bebauung aus. Hier soll ebenfalls eine zwei- bis dreigeschossige Mietwohnungsbebauung ermöglicht werden. Auch hier soll ein Dachgeschoßausbau möglich sein. Demzufolge die Festsetzung "SD".

Im gesamten Planbereich soll die Ausnutzung der Grundstücke von GRZ = 0,4, wie sie derzeit im alten Bebauungsplan besteht, nicht erreicht werden; das heißt, die Mietwohnungsbebauung wird einen lockeren Charakter erfahren. Stellplätze werden weitgehend den öffentlichen Verkehrsflächen direkt zugeordnet, um nicht die Innenbereiche der Wohnanlage zu belasten.

Nach der derzeitigen Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 47 sind im rechtsverbindlichen Plan Bauflächen für ca. 220 Wohneinheiten ausgewiesen. Durch die Neuausweisung wird die Gesamtzahl der im Bebauungsplan realisierbaren Wohneinheiten trotz der Überplanung für den Mietwohnungsbau nur um ca. 30 % erhöht werden, da die Gesamtausnutzung der Grundstücksflächen durch die geänderte Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem Altplan reduziert sein wird.

5.0 Erschließung

Das Baugebiet wird von der Rünther Straße mit ihrer Funktion der Wohnsammelstraße und der Rünthe Heide erschlossen.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über private Verkehrsflächen.

Die Querschnittsgestaltung der Straßen ist unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit ausreichend bemessen.

Die Rünther Heide soll einen verkehrsberuhigten Ausbau erhalten.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

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

6.2 Entsorgung

Die anfallenden Abwässer werden durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisationen abgeführt und in der Kläranlage Werne gereinigt. Die innere Erschließung wird entsprechend des B-Planes ausgelegt und ausgebaut.

7.0 Wirtschaftlichkeit

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47
"Südliche Salzstraße" entstehen gegenüber der alten
Kostenaufstellung folgende Änderungen:

zusätzliche Kosten für Änderung der Führung
der "Rünther Heide" + 50.400,-- DM

Kosteneinsparung durch:

Wegfall der nördl. Erschließungsstraße - 279.150,-- DM

Wegfall der südlichen Erschließungs-
straße - 622.380,-- DM

Wegfall des Verbindungsweges zur Rünther
Straße - 36.350,-- DM

Einsparungen am Kinderspielplatz - 18.630,-- DM

Gesamteinsparung an den
Erschließungskosten - 906.110,-- DM

8.0 Städtebauliche Kalkulation

Art der Nutzung	Fläche qm	Anteil an Ges.-Fl.	Max. zul. GRZ	Max. zul. GFZ	Zul. BGF	WE	E	qm/WE
Reines Wohnge-								
biet								
WA Z = II	12.640	25,28	0,3	0,6	1.584	50	174	150
Reines Wohnge-								
biet								
WA Z = III	8.190	16,38	0,3	0,9	7.371	49	147	150
Allgemeines								
Wohngebiet								
WA Z = II	23.830	47,67	0,4	0,8	19.064	76	228	250
Öffentl.								
Verkehrs-								
fläche								
	2.480	4,96						
Öffentl.								
Grünfläche								
(Spielplatz)	430	0,86						
Gemeinbe-								
darfsfläche								
- Kirche -	2.400	4,80						
Versorgungs-								
fläche								
	21	0,04						
Geltungsbe-								
reich								
	49.991	100				175	549	

110 Ew / ha

9.0 Öffentliche Belange

9.1 Infrastruktur

Das Plangebiet liegt in ca. 100 bis 400 m Entfernung zum gewachsenen Versorgungsbereich Rünthe. Teilweise sind Dienstleistungsbetriebe im Plangebiet selbst vorhanden. Die Entfernung zur Hellwegschule (Grundschule) beträgt ca. 400 m.

Der bestehende Kindergarten, südöstlich an das Plangebiet angrenzend, ist langfristig gesichert. Für den über dessen Kapazität hinausgehenden Bedarf ist ein Kindergartenstandort durch Ausweisung im B-Plan Nr. 55 a planungsrechtlich abgesichert.

Der Standort des evangelischen Gemeindehauses wird durch Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche - Kirche - gesichert. Die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes bleiben erhalten.

9.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz der VKU durch eine Haltestelle an der Rünther Straße angeschlossen.

9.3 Jugendförderung

* Kinderspielplatz

Im Planbereich ist ein ~~Spielplatz, Typ B,~~ zur Versorgung des Wohnbereiches vorgesehen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im engeren Einzugsbereich des Landwehrparks (Spielbereich, Typ A). Den Belangen der Jugendförderung ist somit Rechnung getragen.

* Änderung erfolgt durch den Beitrittsbeschluss des Rates der Stadt Bergkamen vom 27.01.1983 zur Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 29.11.1982, Az. 35.2.1-2.4-23/82.

9.4 Umweltschutz

Innerhalb des Plangebietes treten keine schädigenden Umwelteinflüsse auf. Somit ist den Anforderungen an eine gesunde Umwelt Rechnung getragen.

10.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 "Südliche Salzstraße" der Stadt Bergkamen in der Zeit vom 30. April 1982 bis einschließlich 1. Juni 1982 öffentlich ausgelegt.

Bergkamen, 01.06.82

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

gez.
Wilke

Stadtobervermessungsrat

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen durch den Rat der Stadt Bergkamen machten zum Satzungsbeschluß folgende Ergänzungen der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Südliche Salzstraße", 1. Änderung, erforderlich.

Punkt 3.0 Bauleitplanung der Stadt Bergkamen

wird um folgenden Text erweitert:

Die Ausweisung von Flächen für den Mietwohnungsbau wie für den Eigenheimbau in Hausgruppen bzw. Einzel- und Doppelhäusern im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes trägt, gestützt durch die Flächen für die Einfamilienhausbebauung im nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes, den Zielen der Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten sowie der Bereitstellung billigen Mietwohnraumes Rechnung.

Durch die Mischung von Mietwohnungsbau und Eigenheimbau unterschiedlichen Charakters wird die Entwicklung einer einseitigen Bevölkerungsstruktur vermieden.

Punkt 4.0 Der erste Halbsatz auf Seite 5 ist durch folgenden Absatz zu ersetzen:

Im Bereich der vorgesehenen Mietwohnbebauung soll die Ausnutzung der Grundstücke von $GRZ = 0,4$, wie sie derzeit im alten Bebauungsplan besteht, nicht erreicht werden. Hier wird eine Auflockerung der Bebauung durch Festsetzung der Grundflächenzahl auf $0,3$ erreicht.

Punkt 4.0 ist um folgende Absätze zu erweitern:

In teilweiser Abweichung von den Festsetzungen des Altplanes wird im gesamten Änderungsbereich die Art der baulichen Nutzung mit "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Diese Änderung wurde für Teilbereiche der vorgesehenen Mietwohnbebauung entlang der "Rünther Heide" vorgenommen, da bereits im Altplan Teile dieses Bereiches als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen waren und dem einheitlichen Charakter dieses Mietwohnbereiches Rechnung getragen werden sollte.

Eine Festsetzung der Firstrichtung, wie im Altplan vorgesehen, entfällt, da durch die geänderten Baugrenzen die städtebaulichen Vorgaben für die Neubebauung hinreichend definiert sind. Für den Bereich der Mietwohnbebauung wird durch die Anordnung der Baugrenzen eine Gliederung der Baukörper erreicht. Weitergehende Vorgaben durch Festsetzung der Hauptfirstrichtungen wären ein zu starker Eingriff in die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn.

In der Planänderung ist weiter die Festsetzung der öffentlichen Erschließungsstraßen südlich der "Rünther Heide" und nördlich bis zum Grundstück Mecklenbrauck aufgehoben. Da der hiervon hauptsächlich betroffene Bereich der Mietwohnbebauung sich in der Hand eines Eigentümers befindet, ist dessen Erschließung problemlos durch private Zuwegungen zu sichern. Die entfallende öffentliche Anbindung des Baugrundstückes Flur 6, Flurstück Nr. 884, kann privat über das Flurstück Nr. 887 sichergestellt werden, da beide Flurstücke sich in der Hand eines Eigentümers befinden. Möglich ist eine private Erschließung über letztgenanntes Grundstück bzw. eine private Anbindung über dieses Flurstück an das benachbarte verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das im Bebauungsplan Nr. 47 festgesetzt ist.

Das Hofgrundstück Mecklenbrauck, nördlich des Bebauungsplangebietes, ist durch die o.g. Änderung nicht mehr öffentlich erschlossen. Da dem Eigentümer jedoch per Gerichtentscheid eine private Zuwegung über ein Grundstück außerhalb des Bebauungsplangebietes gestattet ist, ist die Erschließung des Grundstückes sichergestellt. Gründe des Vertrauensschutzes rechtfertigen eine Beibehaltung der alten Planung nicht, da der betroffene Eigentümer sein Bauvorhaben bereits mehrere Jahre vor der Planaufstellung des alten Planes verwirklicht hatte.

Ein Anspruch auf Erschließung gem. Altplan besteht nicht.

Der bislang im rückwärtigen Bereich zwischen der Rünther Straße und der "Rünther Heide" vorgesehene Kinderspielplatz wird im Rahmen der Planänderung nach Norden verschoben, so daß er zentral im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt. So wird eine gute Erreichbarkeit des Spielplatzes auch für die Bereiche der Eigenheimbebauung außerhalb des Änderungsbereiches sichergestellt. Durch seine Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche erübrigt sich eine gesonderte öffentliche Zuwegung, wie sie im geänderten Plan bei Beibehaltung der Spielplatzausweisung des Altplanes notwendig gewesen wäre.

Die aufgrund der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 erfolgten Neufestsetzungen bewirken keine Entschädigungsansprüche der Betroffenen. Grundsätzlich sind die Neufestsetzungen im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums durch die Betroffenen hinzunehmen.

Punkt 6 der Begründung wird um folgenden Text ergänzt:

Die der vorgesehenen Mietwohnbebauung zugeordneten Stellplätze werden im südlichen Teil über eine private Erschließung direkt an die Rünther Straße geführt.

Im nördlichen Teil sind die Stellplätze so angeordnet, daß über ein kurzes Teilstück der Rünther Heide die Kanalstraße erreicht wird.

Diese Begründung hat bei dem Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Bergkamen zu dem Bebauungsplan Nr. 47 "Südliche Salzstraße", 1. Änderung, der Stadt Bergkamen am 14.07.82 vorgelegen.

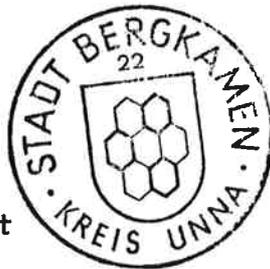
Der Stadtdirektor

Im Auftrage



Wilke

Stadtobervermessungsrat

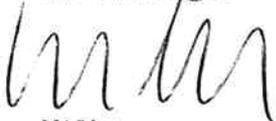


Diese Begründung wurde geändert durch den Beitrittsbeschluß des Rates der Stadt Bergkamen zur Verfügung des RP Arnsberg vom 29. 11. 1982, Az.: 35.2.1-2.4-23/82.

Bergkamen, den

Der Stadtdirektor

Im Auftrage:



Wilke

Stadtobervermessungsrat

