

B E G R Ü N D U N G.

zum

Behäuungsplan Nr. 56
der Stadt Bergkamen

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

Bergkamen-Rünthe

Kanalstraße, Hellweg,
Glückaufstraße, Knappenstraße
Schachtstraße

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56

Gliederung

1. Allgemeines
 - 1.1 Aufstellungsbeschluß
 - 1.2 Begrenzung des Planbereiches
 - 1.3 Kommunale Bauleitplanung
2. Bestandsdarstellung
Beschreibung des Plangebietes
3. Planungsziele und -aussagen
 - 3.1 Planungsziele
 - 3.2 Vorgesehene Erschließung und Versorgung
 - 3.3 Geplante bauliche und sonstige Nutzung
 - 3.4 Flächenbilanz
 - 3.5 Bürgerbeteiligung
4. Planverwirklichung
 - 4.1 Maßnahme und Kosten der Sanierung
 - 4.2 Realisierung der Planungsmaßnahmen

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschuß

Am 26.3.1975 beschloß der Rat der Stadt Bergkamen die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Klöckner-Siedlung im Stadtteil Bergkamen-Rünthe". Gemäß § 10 des Städtebauförderungsgesetzes sind für die Neugestaltung förmlich festgelegter Sanierungsgebiete Bebauungspläne im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes aufzustellen. Für den Bereich zwischen Hellweg, Fäustel-, Kanal- und Schachtstraße wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes am 26.3.1975 vom Rat der Stadt Bergkamen beschlossen. Der Plan erhielt die Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 56 der Stadt Bergkamen". Das Institut für Bodenordnung der Neuen Heimat in Essen wurde mit der Entwurfsbearbeitung beauftragt. Wegen der Größe des Planungsgebietes mußte die zeichnerische Darstellung auf drei Einzelblätter verteilt werden, die die Bezeichnung 56/1, 56/2 und 56/3 tragen.

1.2 Begrenzung des Planbereiches

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 umfaßt außer dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Südwesten die Verlängerung der Kanalstraße und im Südosten die Verlängerung der Schachtstraße. Der Bereich hat eine Größe von ca. 18,33 ha und wird wie folgt begrenzt:
im Norden von der südlichen Böschungskante des Lippe-Seitenkanals bzw. des Ostenhellweges (L 736) bis zur Einmündung der Schachtstraße; nördlich des Ostenhellweges von den Flurstücken 386, 478, 479, 480, 481; im Osten von den Flurstücken 400, 389, 375, 374, 373, 372 des Flures 1 der Gemarkung Rünthe, von den Flurstücken 140, 141, 142, 14 und 527 des Flures 3 der Gemarkung Rünthe; im Südosten von der östlichen und westlichen Straßenbegrenzungslinie der Schachtstraße bis zur Einmündung der Rünther Straße; im Süden von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Fäustelstraße bis zur Glückaufstraße dann von den Flurstücken 64, 167, 353, 407, 408 im Südwesten von der westlichen und östlichen Straßenbegrenzungslinie der Kanalstraße und im Westen von den Flurstücken 26, 515 und 100.

1.3 Kommunale Bauleitplanung

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.

Zur Ordnung der städtebaulichen Situation, durch den Erhalt und die Verbesserung der gesamten Funktion der Arbeitersiedlung ist eine sofortige Abhilfe zur Vermeidung schwerwiegender Nachteile für die städtebauliche Entwicklung erforderlich, die keinen weiteren Zeitaufschub vertragen, insbesondere auch deshalb, weil sich das Sanierungsverfahren in der Durchführung befindet.

Die im Bebauungsplan Nr. 56 vorgesehenen Festsetzungen - Reines Wohngebiet - Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet - sind aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Teilbereich des Sanierungsgebietes "Wohnbaufläche" und "Gewerbe-fläche" darstellt. Lediglich für den Bereich der vorhandenen Tankstelle an der Ecke Ostenhellweg/Schachtstraße, für den der Flächennutzungsplan zur Zeit noch Wohnbaufläche vorsieht, soll abweichend hiervon gemischte Baufläche ausgewiesen werden, um diesen Betrieb auch weiterhin erhalten zu können.

Entsprechend den weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 von öffentlichen Grünflächen und dem Lippe-Seitenkanal im Norden, von Wohnbauflächen im Westen, von öffentlichen Grünflächen und Wohnbauflächen im Süden (B-plan Nr. 7) und von Gewerbeflächen im Osten (B-plan Nr. 25) umgeben. Für die als Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 56 festgesetzte Fläche wird aufgrund einer Anregung des Gewerbeaufsichts-amtes eine Nutzungsbeschränkung auf die unter den laufenden Nummern 176 bis 221 (Abstandsklassen IIIIX - X) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsliste-Anhang zum Rd.Erl.d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 25.7.74/Überarbeitung vom 2.11.77 vorgesehen, um die benachbarten Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen.

Nördlich und südlich des Ostenhellweges (L 736) wurde ein 20.000 m breiter Streifen ausgewiesen, der "von Bebauung freizuhaltenen Flächen" darstellt; dies gilt auch für Stellplätze und Garagen gem. §§ 12 und 14 (1) BauNVO.

Gemäß § 41 Abs. 1 des Landschaftsgesetzes von NW vom 28.2.1975 dürfen Baulichkeiten jeglicher Art einschließlich Hafenanlagen in einem 50 m breiten Geländestreifen parallel zur Uferlinie des Datteln-Hamm-Kanals nur mit Zustimmung des zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamtes errichtet werden.

Ansonsten sind Belange der Regional- und Landesplanung oder der Raumordnung durch diese Planaufstellung nicht betroffen.

Bei der Abgrenzung des Planbereiches waren die südlich bzw. östlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 7 und 25 zu berücksichtigen. Im Bereich des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 56 haben ältere Bebauungspläne bisher nicht bestanden, eine Aufhebung rechtskräftiger Planungen ist deshalb nicht erforderlich.

2. Bestandsdarstellung

Das Planungsgebiet besteht aus überwiegend ebenem Gelände; im gesamten Sanierungsgebiet ist durch Abbautätigkeit mit Bergsenkungen zu rechnen.

Die ehemaligen Zechensiedlungsbereiche im Stadtteil Rünthe - früher im Besitz der Klöckner Werke AG - befinden sich zur Zeit im Eigentum des Instituts für Bodenordnung der Neuen Heimat, Essen, das diesen Grundbesitz innerhalb des Sanierungsgebietes als Sanierungstreuhänder verwaltet.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 umfaßt 86, zwischen Kanal-, Glückauf-, Knappen- und Schachtstraße und entlang des Hellweges verteilte Gebäude, die überwiegend in 1 1/2-geschossiger Bauweise errichtet sind. Es handelt sich dabei um Doppelhaustypen verschiedenster Art. An der Kanalstr., Glückaufstr. und Knappenstraße findet man gleiche Haustypen vor; es sind relativ große für 4 Wohneinheiten geeignete Gebäude, die als typische Zechenhäuser bezeichnet werden können. Die eingeschossigen Gebäude an der Schachtstr. sind mit 2 Wohneinheiten ausgestattet. Es sind reine Ziegelbauten, die ebenfalls den typischen Zechenhauscharakter besitzen. Gebäude unterschiedlichster Architektur findet man auf der nördlichen Seite des Hellweges vor.

Bis auf wenige, nach 1948 errichtete Häuser nördlich des Hellweges sind alle anderen Wohngebäude zwischen 1891 und 1914 errichtet. Eine Ausnahme bildet sowohl altersmäßig als auch architektonisch das nördlich des Ostenhellweges liegende, sogenannte "Haus Rünthe". Es wurde zwischen 1871 und 1890 erstellt und besitzt den für einen ehemaligen Bergwerksdirektor angemessenen "Villencharakter".

Im Rahmen der Sanierungsdurchführung wurden zwischen Kanal- und Glückaufstraße bereits zwölf 2-geschossige Gebäude mit 48 Altenwohnungen fertiggestellt.

Bis auf einige Gebäude nördlich des Hellweges, in denen sich verschiedene Geschäfte mit Angeboten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden, einer an der Ecke Hellweg/Schachtstr. liegenden Tankstelle sowie eines im Nebengebäude des Hauses Rünthe ansässigen Getränkegroßhandels werden alle anderen Gebäude zu reinen Wohnzwecken genutzt.

Nach der bestehenden Bebauung ergeben sich Grundflächenzahlen (GRZ), die unter 0,4 und Geschößflächenzahlen (GFZ), die zwischen 0,2 und 0,6 liegen.

Sanierungserfordernisse ergaben sich durch fehlenden Straßen- ausbau, mangelhafte bzw. nicht vorhandene Brauchwasser-, Abwasser-, Stromversorgungs- und Telefonleitungen; teilweise waren die Wohnungen nicht mit ausreichenden sanitären Einrichtungen versehen, es fehlte an Einstellplätzen, Grünflächen und Spielplätzen. Außerdem sollen durch eine sinnvolle Bodenordnung die vorgesehenen Privatisierungsmaßnahmen (Bildung von Einzelparzellen) vorbereitet und die Voraussetzungen für die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, Spiel- und Grünflächen usw.) geschaffen werden.

Öffentliche Einrichtungen, wie Schulen, Kirchen, Kindergärten, sowie die Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil Rünthe - in zumutbarer Entfernung - ausreichend vorhanden. Öffentliche Nahverkehrsmittel (Busse), die den Hellweg, die Overberger Str. und die Rünther Str. tangieren, schaffen bequeme Verbindungen nach Bergkamen-Mitte, Hamm und Herne.

3. Planungsziele und -aussagen

3.1 Planungsziele

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne für das gesamte Sanierungsgebiet in Bergkamen-Rünthe herrscht der Grundgedanke der Erhaltung des typischen Siedlungsbildes vor, bei der die Strukturverbesserung, die Modernisierung sowie die Privatisierung als eine geschlossene Erneuerungsmaßnahme zu sehen ist. Mit Unterstützung des Innenministeriums des Landes NRW sollen die städtebaulichen Mißstände in den Zechensiedlungen beseitigt werden und die abwechslungsreichen Gebäudestrukturen mit z.T. erheblichen architektonischen Qualitäten erhalten bleiben. Gleichzeitig müssen für die Bewohner dieser Siedlungen Wohnverhältnisse geschaffen werden, die neuzeitlichen Wohnbedürfnissen weitgehend entsprechen. Somit kann dann ein Siedlungsbild erhalten werden, daß zweifellos einer besonderen kulturhistorischen und durch seine ensamblebildende Wirkung vor allem städtebaugeschichtlichen Wert besitzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen deshalb Fragen der Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen mit einbeziehen, um auf diesem Wege die Erhaltung der charakteristischen baulichen und siedlungsstrukturellen Merkmale zu sichern und die städtebaulichen Ziele zu erreichen. Dabei ist es z.B. besonders problematisch, Anbauten, die zur Vergrößerung der Wohnfläche ermöglicht werden sollen, in geeigneter architektonischer Harmonie an die vorhandenen Gebäude anzupassen, ohne das diese verunstaltet wirken. Darum sind textliche Festsetzungen zusätzlich zur zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sowie umfangreiche gestalterische Vorschriften, die als Ortssatzung erlassen werden sollen, erarbeitet worden.

Durch die textlichen Festsetzungen sollen geordnete Verhältnisse in den Hinterhofbereichen sichergestellt werden, d.h. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie Schuppen, Anbauten o.ä. sind weitgehend zu beseitigen, da sie in vielen Fällen zu geringe Abstände zu den Hauptgebäuden haben und somit Besonnungs-, Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse einschränken.

Außerdem soll die Anordnung der Stellplätze bzw. Garagen gesteuert werden; sie sollen möglichst hinter den Gebäuden im Bauwuch errichtet werden, damit sie das städtebauliche Gesamtbild im Straßenbereich nicht beeinträchtigen. Weiterhin wird festgesetzt, daß alle Bäume, die nicht irgendwelchen baulichen Maßnahmen im Wege stehen, erhalten werden müssen.

3.2 Vorgesehene Erschließung und Versorgung

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden vom Ostenhellweg begrenzt, der als Landstraße 736 überregionale Bedeutung für den in Ost-West-Richtung verlaufenden Verkehr besitzt und als direkter Zubringer zur Bundesautobahn Köln-Bremen dient. Dieser Straßenzug kreuzt auch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Werner Straße, die zum Zentrum Bergkamens führt. Für den Bebauungsplanbereich sind somit sehr gute überörtliche Straßenverbindungen gegeben.

Als Wohnsammelstraßen gemäß RAST-E sollen der Hellweg, die Schachtstraße, die Kanalstraße und die Schlägelstraße mit Querschnitten von 6,00 m für die Fahrbahnen und 1,50 - 2,00 m für die Gehwege ausgebaut werden. Als Folgemaßnahmen der Sanierung soll der Ausbau der Schlägel- und der Kanalstraße aus dem Planungsgebiet heraus bis auf die Rünther Straße fortgeführt werden.

Alle weiteren, im Planungsgebiet vorhandenen oder geplanten Straßen sind als reine Anliegerstraßen zu betrachten. Die Glückaufstraße und die Knappenstraße sind in Anbetracht der Bestrebungen zur Verkehrsberuhigung in Wohngebieten als befahrbare Wohnwege

ausgebaut worden, wobei eine Trennung zwischen Fahrbahnen und Gehwegen nicht mehr vorgesehen wurde. Autofahrer und Fußgänger müssen sich die Verkehrsfläche als gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer unter gegenseitiger Rücksichtnahme teilen. Durch Vor- und Rücksprünge der Vorgärten und durch Aufstellen von Blumenkübeln sollen die Autofahrer zum Langsamfahren gezwungen werden. An der schmalsten Stelle beträgt der Straßenquerschnitt 6,06 m.

Die Freiflächen zwischen Glückaufstraße und Knappenstraße bzw. zwischen Knappen- und Schachtstraße werden ebenfalls durch befahrbare Wohnwege, mit Querschnitten von 4,50 - 6,00 m erschlossen. Im Bereich zwischen Glückauf- und Knappenstraße, wo u.a. auch die Errichtung von Altenwohnungen vorgesehen ist, wurden im Ein- und Ausfahrtbereich der Zufahrt 36 Parkplätze für Besucher und Anlieger vorgesehen. Der Erschließungsstich soll allerdings nur von Müll- und Rettungsfahrzeugen durchgehend befahren werden können. Dementsprechend sind Wendemöglichkeiten vorgesehen worden.

Die zwischen Kanal- und Glückaufstraße bereits fertiggestellte 48 Altenwohnungen werden von einem, der RAST-E entsprechenden Erschließungsstich an die Kanalstraße angebunden. Auch hier wurden 11 öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen.

Neue Fußwegeverbindungen sind zwischen Kanalstraße und Glückaufstraße, Glückaufstraße und Knappenstraße und zwischen Knappenstraße und Schachtstraße vorgesehen. Somit erhalten alle geplanten Grün- und Spielflächen und die Altenwohnungen direkte fußläufige Verbindungen untereinander.

Parallel zum Straßenausbau werden alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert bzw. erstmals hergestellt (Entwässerung, Wasser- und Stromversorgung sowie Telefonkabel mit den jeweiligen Hausanschlüssen).

Dadurch, daß die Landstraße 736 das Gebiet des Bebauungsplanes 56 im Norden als "freie Strecke" tangiert, ergeben sich einige Konfliktpunkte.

So mußten im Einvernehmen mit dem Landesstraßenbauamt Hagen die für die Annäherungssichtweite notwendigen Sichtfelder (20 x 260 m) an der Einmündung der Schachtstraße in die L 736 mit verringerten Maßen dargestellt werden, damit die dort vorhandene Bebauung, die diese Sichtfelder beeinträchtigen würde, auch für die Zukunft erhalten werden kann. Es sind deshalb lediglich Sichtfelder für die Anfahrtsicht von 10 x 280 m zugrunde gelegt worden, für die eine Nutzungsbeschränkung ab 0,70 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Fahrbahnniveau, im Bebauungsplan vorgesehen ist.

Da die Flächen dieser Sichtfelder überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, wurde hier der Anregung des Landesstraßenbauamtes, die gesamten Sichtfelder in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen, nicht gefolgt; die jetzige Abgrenzung des Planes deckt sich mit derjenigen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Die Ausweisungen der sonstigen Sichtfelder innerhalb des Plangebietes gemäß RAST-K für die Annäherungssicht wurden nach Abwägung nur mit den verminderten Maßen der RAL-K-1 für die Haltsichtweite bzw. Anfahrtsichtweite vorgesehen, da das städtebauliche Ensemble der Siedlung zu erhalten ist und bei Einhaltung der Sichtfelder für die Annäherungssichtweiten ein Teil der vorhandenen Bebauung hätte entfallen müssen. Gravierende Sichtbeeinträchtigungen fallen dadurch aber nicht an.

Weitere Forderungen des Straßenbaulastträgers, wie ein Zu- und Ausfahrtsverbot entlang der freien Strecke der L 736, ein Verbot von Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer innerhalb einer 40 m-Zone, vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn aus gemessen, auf der freien Strecke der L 736 ansprechen könnten sowie einen 20 m breiten Streifen, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, als von Bebauung freizuhalten Fläche längs der Landstraße festzusetzen, wurden in der Bebauungsplandarstellung be-

rücksichtigt. Lediglich westlich der Einmündung der Schachtstraße in die L 736 wurde, im Einvernehmen mit dem Landesstraßenbauamt, der 20 m-Streifen im Bereich der vorhandenen Bebauung, die ja erhalten bleiben soll, auf 10 m reduziert.

Nach den Planungsrichtlinien der DIN 18005 wurden im Bebauungsplan nachrichtlich diejenigen Grundstücke gekennzeichnet, die von Verkehrsimmissionen durch die L 736 betroffen sind und wo demnach passive Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Doppelfenstern o.ä.) erforderlich werden. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen den Gebäuden ohnehin von den Eigentümern durchgeführt.

Gemäß Erlaß des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr des Landes NW vom 20.11.1978 sind Schallschutzmaßnahmen durch den Baulastträger einer Straße nur dann vorzunehmen, wenn die nach der vorliegenden Richtlinie für den Schallschutz an Straßen bestimmten Mittelpegel 75 dB (A) am Tage und 65 dB (A) bei Nacht überschreiten. Da die L 736 laut Prognoseermittlung für den GVP des Kreises nur 68 dB (A) am Tage aufweist, sind Schallschutzmaßnahmen durch den zuständigen Baulastträger nicht vorzunehmen.

3.3 Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Um das vorhandene, überwiegend der Wohnnutzung dienende Siedlungsgefüge in seiner heutigen ensemblebildenden Wirkung auch für die Zukunft zu sichern, gewerbliche Nutzungen soweit wie möglich zu unterbinden und um das ursprüngliche Gesamtbild der Siedlung nicht zu verfälschen, wurde für die Wohnbereiche "reines bzw. allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Entsprechend dem Bestand und dessen Erhalt in seiner jetzigen Form wurde ein- und zweigeschossige Bauweise mit Satteldach in Form von Einzel- oder Doppelhäusern im Bebauungsplan festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den entsprechenden Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Anbaumöglichkeiten, die unter Beachtung der Vorgaben der zum Bebauungsplan gehörenden gestalterischen Vorschriften gegeben sind, erlauben eine Vergrößerung der Wohnflächen auf der der Straße abgewandten Hausseite.

Auf den neu überplanten Freiflächen ist eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern, der Umgebung entsprechend mit Satteldächern, vorgesehen. Auch in weiteren Details, die durch die Gestaltungssatzung geregelt werden, sollen sich Neubauten weitestgehend der vorhandenen Bebauung anpassen.

Zwischen Kanal- und Glückaufstraße wurden solche Bestrebungen im Rahmen der Sanierungsdurchführung in Form von 48 Altenwohnungen bereits realisiert. Eine weitere Maßnahme in ähnlicher Form ist auch auf der Fläche zwischen Glückauf- und Knappenstraße vorgesehen, da sich herausgestellt hat, daß die Nachfrage nach alten gerechten Wohnungen größer ist, als das derzeitige Angebot. Außerdem sollen einige Mietwohnungen an dieser Stelle errichtet werden.

Die an der Ecke Schachtstraße/Hellweg vorhandene Tankstelle soll auch weiterhin erhalten bleiben. Um dem Besitzer die Möglichkeit zu geben, seinen Betrieb in gleicher Weise weiter zu nutzen, wurde Mischgebiet festgesetzt und die überbaubare Fläche erweitert.

Nördlich des Ostenhellweges ist bezüglich der Erhaltung des Hauses Rünthe mit dem zuständigen Straßenbaulastträger vereinbart worden, daß, wenn der Landeskonservator sein Interesse an dem Gebäude bekundet, dieses durchaus erhalten werden kann, obwohl es innerhalb des 20.00 m-Vorbehaltstreifens der Landstraße 736 liegt. Deshalb wird hierfür kein Abbruchgebot im Bebauungsplan erlassen. Für das hier ausgewiesene Gewerbegebiet ist, wie bereits auf Seite 3 erwähnt, eine Nutzungsbeschränkung gemäß Abstandsliste vorgesehen, um das angrenzene Wohngebiet vor schädlichen Immissionen zu schützen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 ist lediglich die Beseitigung des Hauses Kanalstr. 52/54 erforderlich. Hier ist derzeit eine Situation gegeben, die aus baurechtlichen Gründen - nämlich nicht ausreichender Abstandsflächen gemäß Abstandsflächenerlass des Innenministers NW vom 30.5.1975 - nicht aufrechterhalten werden kann. Auch eine sinnvolle Grundstücksaufteilung mit ausreichenden Freiflächen für beide Gebäude wäre nicht zu erreichen. Das Haus Kanalstr. 52/54 wird deshalb ersatzlos beseitigt, die verbleibende Fläche wird den angrenzenden Gebäuden zugeteilt.

Die Errichtung von Einstellplätzen bzw. Garagen im Verhältnis von mind. 1 : 1,5 (WE/EP) soll überwiegend auf den eigenen Grundstücken auf den überbaubaren oder besonders dafür festgesetzten Flächen ermöglicht werden. Diese Flächen wurden so festgelegt, daß Garagen hinter den Wohngebäuden im Bauwisch errichtet werden können.

Diejenigen Schuppen in den Hinterhofbereichen, die einer Teilungsgenehmigung im Wege stehen oder zu geringe Abstände zu notwendigen Fenstern der vorhandenen Wohngebäude haben sowie alle baurechtlich unzulässigen Nebengebäude sind im Bebauungsplan als abzubrechende Gebäude gem. § 10 StBauFG gekennzeichnet.

Nördlich der Altenwohnungen zwischen Kanal- und Glückaufstr. ist eine öffentliche Grünfläche in Form einer Parkanlage vorgesehen, die den dort wohnenden alten Leuten durch entsprechende Einrichtungen (Schach, Dame, Mühle, Skattische o.ä.) zur Freizeitgestaltung dienen soll.

Zwischen Knappenstr. und Schachtstr. ist eine Fläche von ca. 950 qm zur Ergänzung des Spielplatzangebotes vorgesehen. Hier können Einrichtungen erstellt werden, wie sie im Runderlaß des Innenministers NW vom 31. 7. 74 (Hinweis für die Planung von Spielflächen) für die Spielbereiche B und C (schulpflichtige Kinder und Kleinkinder) gefordert werden. Einrichtungen, wie sie für die Spielbereiche A (alle Altersstufen) gefordert werden, sind unmittelbar südlich des Planungsbereiches im Landwehrpark vorhanden.

Bei der Bodenordnung zum Zwecke der Privatisierung wurde darauf geachtet, daß die Einzelparzellen soweit wie möglich der bisherigen Nutzungsgewohnheiten der Bewohner entsprechen.

Eines der angestrebten Ziele dieser Sanierungsmaßnahme ist der Verkauf der Häuser und der neu parzellierten Grundstücke, möglichst an die derzeitigen Bewohner. Soziale Härtefälle sind dabei aber nicht zu erwarten, da die Möglichkeit, auch weiterhin als Mieter wohnen zu bleiben, trotzdem geboten werden soll. Während der Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Häuser wird den Bewohnern eine vorübergehende Umsetzung in andere Wohnungen angeboten.

Für ältere Leute besteht außerdem die Möglichkeit, innerhalb des Sanierungsgebietes neu errichtete Altenwohnungen zu beziehen. Denjenigen Bewohnern, die von dem Abbruch des Gebäudes Kanalstr. Nr. 52/54 betroffen sind, werden Ersatzwohnungen zum Kauf oder zur Miete angeboten.

AHLENTAFEL : FLÄCHENDATEN

BAUGEBIET: Bebauungsplan Nr. 56

1 FLÄCHE DES PLANUNGSGEBIETES

2 FLÄCHEN, DIE NICHT ZUR BRUTTOBAUFLÄCHE GEHÖREN

3 BRUTTOBAUFLÄCHE (1.-2.)

4 VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 VERKEHRSFLÄCHEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

4.1.1. Fahrbahnen der Straßen

4.1.2. Straßenbegleitende Geh- und Radwege

4.1.3. Befahrbare Wohnwege

4.1.4. Nichtbefahrbare Wohnwege

4.1.5. Selbständige Gehwege, Radwege und Plätze

4.1.6. Erschließungsparkflächen (Anzahl der Parkstände -----)

4.2 VERKEHRSFLÄCHEN IM PRIVATEN BEREICH

4.2.1. Fahrbahnen und begleitende Gehwege

4.2.2. Befahrbare Wohnwege

4.2.3. Nichtbefahrbare Wohnwege

4.2.4. Selbständige Gehwege und Plätze

5 GRÜNFLÄCHEN

5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

5.1.1. Kinderspielplätze

5.1.2. Erholungsgrün (Erschließungsgrün)

5.1.3. Lärmschutz- und Trenngrün

5.1.4. Straßen- und Wegebegleitgrün

5.1.5. Sportanlagen

5.1.6. Friedhöfe

5.1.7. Größere Parkanlagen

5.2 NICHTÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

5.2.1. Parkartige Grünanlagen

5.2.2. Dauerkleingärten

6 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

7 NETTOBAULAND (3.-4.-5.-6., einschließlich 8.)

8 BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF

8.1. ALTENWOHN- u. PFLEGESTÄTTE

8.2. KINDERGÄRTEN

8.3. KIRCHEN

8.4. VERWALTUNG

9 NETTOBAULAND (WR, WAM)

10. Einwohnerdichte (Einw./ha)

	ha	%	%
1	18,33	100	
2	18,33	100,00	100
3	3,32	18,11	
4			
4.1			
4.1.1			
4.1.2			
4.1.3			
4.1.4			
4.1.5			
4.1.6			
4.2			
4.2.1			
4.2.2			
4.2.3			
4.2.4			
5	0,20	1,11	
5.1			
5.1.1			
5.1.2			
5.1.3			
5.1.4			
5.1.5			
5.1.6			
5.1.7			
5.2			
5.2.1			
5.2.2			
6	0,01	0,05	
7	14,80	80,73	
8			
8.1			
8.2			
8.3			
8.4			
9	14,80	80,73	
10	rd. 42	Einw./ha	

3.5 Bürgerbeteiligung

Die Ziele der Planung sind in Sitzungen der zuständigen Ratsausschüsse diskutiert und akzeptiert worden. Für die Beteiligung der Bürger im Rahmen der Erörterungen gem. § 9 StBauFG hat der Bebauungsplanvorentwurf bei Veranstaltungen am 30. 5. und 1. 6. 1977 für die Sanierungs-betroffenen vorgelegen. Der Bebauungsplanentwurf für die An-hörung gem. § 2a BBauG war vom 9. 1. 78 bis 20. 1. 78 im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Bergkamen nach vor-heriger öffentlicher Bekanntmachung für jedermann einsehbar. Bei diesen Veranstaltungen wurde ausführlich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die bei den Erörterungen vorgebrachten Anregungen der Bürger wurden dem Sanierungs-ausschuß vorgetragen und, soweit empfohlen, in die Planung übernommen.

4. Planverwirklichung

4.1 Maßnahmen und Kosten der Sanierung

Für die als Sanierungsgebiet förmlich festgelegten Teile des Bebauungsplanes gelten die Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes, auf dessen Grundlage die Verwirklichung des Bebauungsplanes vollzogen werden muß.

Der Erwerb des ehemaligen Zechenbesitzes ist bereits durchgeführt worden. Nach Abtrennung der Erschließungs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden die Grundstücke privatisiert. Grunderwerbskosten, die zum Erwerb vorgenannter Flächen verwandt werden, gehören zu den unrentierlichen Kosten der Ordnungsmaßnahmen und sind in der nachstehend aufgeführten Einzelkosten enthalten.

Auf Erschließungskosten entfallen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 56 2,8 Mio. DM, für Grün- und Spielflächen sind 0,1 Mio. DM und für Abbruchkosten 0,10 Mio. DM veranschlagt. Hinzu kommen die Kosten der sonstigen Ordnungsmaßnahmen (Baureifmachung der Grundstücke, z.B. Umzugs-, Vermessungskosten, Sonderfachleute), in Höhe von 0,9 Mio. DM.

Insgesamt sind die unrentierlichen Kosten auf 3,9 Mio. DM geschätzt worden. Das Land NW beteiligt sich an diesen Kosten mit 90 v.H., so daß der auf die Stadt Bergkamen entfallende, geschätzte Kostenanteil rd. 390.000,-- DM ausmacht.

Im Zuge der Durchführung der beschlossenen Sanierungsmaßnahme hat sich die Notwendigkeit ergeben, daß zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit weitere Folgemaßnahmen als zwingende Ergänzungen zur Sanierung erforderlich sind. Hierdurch wird die vorhandene Erschließung durch Herstellung, Erweiterung und Verbesserung der öffentlichen Verkehrsanlagen - Straßen, Wege, Plätze, einschl. der Parkflächen - für den fließenden und ruhenden Verkehr den örtlichen Bedürfnissen und Gegebenheiten angepaßt. Die Durchführung dieser Maßnahmen liegt im öffentlichen Interesse. Im Planbereich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Ausbau der Schachtstraße von der Rünther Straße bis zur Einmündung Gewerbestraße

Durch den Ausbau der Schachtstraße im Bereich zwischen Landwehrpark und Rünther Straße soll eine einwandfreie verkehrliche Verbindung zwischen den beiden Teilbereichen des Sanierungsgebietes sowie eine verkehrsgerechte Anbindung zum Landwehrpark geschaffen werden. Für diesen Straßenabschnitt wurde bereits im südlichen Teilbereich im Jahre 1975 der Mischwasserkanal von der Schlägelstraße kommend als förderungswürdig anerkannt. Der nördliche Abschnitt dieses Teilbereiches muß ebenfalls noch kanalisiert werden und es ist geplant, dieses im Zuge des Straßenausbaues vorzunehmen.

2. Ausbau der Kanalstraße

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Sanierungsgebietes wird es erforderlich, in der Kanalstraße einen Mischwasserkanal zu verlegen, der das nördliche Sanierungsgebiet des Bereiches Fäustelstraße, Glückaufstraße, Knappenstraße und Hellweg entwässerungsmäßig an den Hauptsammler anbindet. Ohne die Errichtung des Kanals ist eine ordnungsgemäße Entwässerung des Gebietes nicht möglich. Bedingt durch diesen Kanalausbau wird es in diesem Zusammenhang für erforderlich angesehen, zur Schaffung einer einwandfreien verkehrlichen Anbindung des Sanierungsgebietes an das Hauptstraßennetz in Bergkamen-Rünthe die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen durchzuführen.

3. Erstellung einer Stichstraße östlich der Kanalstraße/nördlich des Marktplatzes

Zur Erschließung der Flächen östlich der Kanalstraße - hier wurde bereits 48 Altenwohnungen errichtet - war es erforderlich, eine Erschließungsstraße sowie den zur Entsorgung des Gebietes benötigten Kanal zu bauen. Die Errichtung der Altenwohnungen wurde von hier als sanierungsbedingte Folgemaßnahme angesehen, da ein Teil der Bevölkerung aus dem Sanierungsgebiet diese Altenwohnungen bezogen hat.

Die sich hieraus ergebenden Kosten betragen ca. 0,70 Mio. DM, die von der Stadt aufzubringenden 10 % machen somit 70.000,- DM aus.

Eine Durchführung der beschriebenen Maßnahmen durch Einbindung in die Gesamtmaßnahme als Folgemaßnahmen im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes und Bereitstellung entsprechender zusätzlicher Mittel wird als unbedingt erforderlich angesehen, da andererseits der Erfolg der jetzt laufenden Sanierung gefährdet ist.

Als unrentierliche Kosten der Modernisierungsmaßnahmen (Kostenerstattungsbeträge gem. § 43 Städtebauförderungsgesetz) ergeben sich je Wohneinheit rd. 10.000,- DM, was in diesem Fall eine Summe von 2.00 Mio. DM ergibt. Diese Kosten sind mittelbar in die Planverwirklichungskosten mit einzubeziehen, da der Bebauungsplan von der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz ausgeht. Dies ist aber nur mit erheblichem Modernisierungsaufwand nachhaltig zu sichern. An diesen Kosten beteiligt sich das Land wiederum mit 90 v.H., so daß der Anteil der Stadt an den Kostenerstattungsbeträgen für diesen Bereich mit 200.000,- DM veranschlagt wird.

Die Kosten der Hochbaumaßnahmen sowie die rentierlichen Anteile der Modernisierungskosten sind in den oben genannten Kosten nicht enthalten.

Kostenübersicht in Millionen

(geschätzte Werte)

Erschließungskosten	2.80
Erwerb von Grün- u. Spielflächen	0.10
Abbruchkosten	0.10
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	0.80
<hr/>	
Unrentierliche Kosten insgesamt	3.90
davon Stadt Bergkamen - 10 %	0.39
<hr/>	
Folgemaßnahmen insgesamt	0.70
davon Stadt Bergkamen - 10 %	0.07
<hr/>	
Kostenerstattungsbeträge insgesamt	2.00
davon Stadt Bergkamen - 10 %	0.20
<hr/>	
auf die Stadt entfallende Kosten insgesamt	0.66

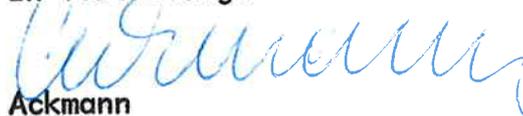
4.2 Realisierung der Planungsmaßnahmen

Im Rahmen der Sanierungsdurchführung ist der Straßenausbau zum Teil bereits durchgeführt, wobei auch ein neues Leitungsnetz verlegt wurde. Die Ausstattung der vorhandenen Gebäude mit technischer Infrastruktur und deren Modernisierung wird zur Zeit unter der Regie des Sanierungstreuhanders (Institut für Bodenordnung der Neuen Heimat) durchgeführt. Bodennutzung sowie entsprechende Vermessungsarbeiten sind bereits erfolgt. Die Privatisierung der bebauten Grundstücke ist angelaufen, eine vertraglich abgesicherte Modernisierungsverpflichtung mit gestalterischen Auflagen muß von den Käufern berücksichtigt werden. Die Durchführung aller geplanten Maßnahmen soll bis 1980 abgeschlossen sein.

Bergkamen, 6. April 1979

Der Stadtdirektor

In Vertretung:



Ackmann

Technischer Beigeordneter



Diese Begründung, die dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BBauG
beigefügt ist, wurde gleichzeitig mit dem Bebauungsplanentwurf
in der Zeit vom 9. 4. 1979 - 14. 5. 1979 öffentlich ausgelegt
und in Verbindung mit dem Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes
am 13. 6. 1979 vom Rat der Stadt Bergkamen beschlossen.

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Buden

