

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. RT 85 "Gewerbepark Rünthe"

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 05.03.1987 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den "Gewerbepark Rünthe" beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von ca. 23,5 ha ist begrenzt:

- im Westen durch die Overberger Straße,
- im Norden durch die Rünther Straße,
- im Osten durch die Industriestraße/K 16,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Baugrundstücke an der Feldstraße 1 bis 28 sowie die Flurstücke Gemarkung Rünthe, Flur 3, Flurstücke Nrn. 383 und 1026.

2. Aufhebungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden alle städtebaulichen Planungen und Festsetzungen, insbesondere Teile des Bebauungsplanes Nr. 28 "Industriestraße", aufgehoben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. RT 85 überlagert im wesentlichen die Flächen des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 49, der am 23.06.1983 durch Gerichtsbeschuß für nichtig erklärt wurde.

3. Einordnung in die Bauleitplanungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan vom 29.12.1986 Mischgebiet, gewerbliche Baufläche, Verkehrsgrünflächen, Flächen für den Immissionsschutz, örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen und eine Gasleitung dar.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Planmotiv

Mit dem Bebauungsplan sollen die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Gewerbeansiedlung planerisch aufbereitet werden. Nach dem Ziel des Flächennutzungsplanes müssen bis 1995 zur Versorgung der Bergkamener Bevölkerung ca. 5 650 neue Arbeitsplätze, vornehmlich in Gewerbe- und Industriegebieten, geschaffen werden.

...

Insbesondere wegen der anhaltenden Strukturkrise im Bergbau muß ein ausreichendes Ersatzarbeitsplatzangebot geschaffen werden. Die Stadt Bergkamen wird ihren Gesamtbedarf an neuen Arbeitsplätzen nicht allein durch im Stadtgebiet gelegene gewerbliche Bauflächen abdecken können, so daß ein erheblicher Teil des Neuansiedlungsbedarfs im Wege des regionalen Ausgleichs, primär durch benachbarte Mittelzentren, gedeckt werden muß.

Schwerpunkt für den örtlichen Neuansiedlungsbedarf sind die Flächen im Gewerbepark Rünthe. Dabei wird einerseits auf die bestehenden gewerblichen Restflächen, östlich der Industriestraße und im Bereich der Gewerbestraße zurückgegriffen; andererseits soll durch die Bereitstellung von Neuansiedlungsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. RT 85 ein entsprechendes Angebot an die gewerbliche Wirtschaft zur Schaffung von Arbeitsplätzen gemacht werden.

5. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. RT 85 befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Grundzentrum Rünthe und dem geplanten gesamtstädtisch bedeutsamen Gewerbepark Rünthe. Dem Bebauungsplan kommt damit eine besondere städtebauliche Aufgabe sowie immissionsschutzgerechte Zuordnung der Flächen an dieser Nahtstelle zu.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zum einen eine Abrundung des Stadtteils Rünthe sowie die Gestaltung des zentralen Teiles des geplanten Gewerbeparkes verfolgt. Gleichzeitig soll der Bereich entlang der Rünther Straße verbindende Funktion zwischen Ortskern und der Siedlung Rünthe Ost erfüllen. Entsprechend dieser städtebaulichen Vorgaben werden die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung der gewerblichen Flächen des Plangebietes erfolgt über die Industriestraße/K 16, mit Anschluß über die L 736 an die Autobahn Köln - Bremen/A 2. Im Bereich der Industriestraße soll durch Aufweitung der K 16 eine verkehrsgerechte Anbindung des Gewerbeparkes an das Verkehrsnetz erfolgen. Die Kreuzung Rünther Straße/Gewerbestraße/Sandbochumer Weg soll verkehrsgerecht umgebaut werden. Hierbei ist besonders zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für die querenden Fußgänger und Radfahrer ein Umbau notwendig. Gleichzeitig wird jedoch auch der Einmündungsbereich der Gewerbestraße nach Westen aus Verkehrssicherheitsgründen verlagert.

Durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang der Verkehrsflächen wird für die im Kreuzungsbereich entfallenden Bepflanzungen gleichwertiger Ersatz geschaffen.

...

Die dem Ortsteil Rünthe direkt zugeordneten Mischgebiete werden von der Overberger Straße sowie von der Rünther Straße erschlossen. Der Kreuzungsbereich Overberger Straße/Rünther Straße wird als städtischer Platz ausgestaltet. Hierbei wird insbesondere die Haltestelle des ÖPNV sowie die unmittelbare Nähe der Herz-Jesu-Kirche berücksichtigt. Gleichzeitig wird eine zusätzliche Erschließung nach Norden ermöglicht.

5.2 Mischgebiet

Westlich des Plangebietes befindet sich entlang der Overberger Straße ein allgemeines Wohngebiet mit Gemeinbedarfseinrichtungen. Auf der Ostseite der Overberger Straße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses Mischgebiet liegt innerhalb der Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes und stellt eine Abrundung des Stadtteils Bergkamen-Rünthe nach Osten dar.

Das Mischgebiet entlang der Overberger Straße und südlich der Rünther Straße wird aus Immissionsschutzgründen in ein Mischgebiet-Wohnen und ein Mischgebiet-Gewerbe differenziert. Durch die Festsetzungen soll die Wohnbebauung an der Feldstraße und Gemeinbedarfsnutzung an der Overberger Straße vor störender gewerblicher Nachbarschaft geschützt werden.

Innerhalb des Mischgebiet-Wohnen sind neben den Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Zur Sicherung eines gestalterisch geschlossenen Stadtraumes sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch ihre äußere Gestaltung dem Erscheinungsbild des MI-W entsprechen und keine zusätzlichen Belastungen - z. B. durch Kfz-Verkehr - für die Wohnnutzung an der Overberger Straße verursachen.

Die Stadt Bergkamen ist bemüht, kulturelle und soziale Einrichtungen zu bündeln. Zur Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion der Rünther Straße für den Stadtteil Rünthe sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung anderer Stadtteile sowie der Stadtmitte ist die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im allgemeinen städtebaulich nicht erwünscht und wird daher ausnahmsweise auf den Einzelfall beschränkt.

Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Planes und somit zum Schutz der Wohnnutzung sowie der kirchlichen Einrichtungen auf der westlichen Seite der Overberger Straße nicht zulässig.

Im Bereich des Mischgebietes-Gewerbe soll die gewerbliche Nutzung vorherrschen. Aus städtebaulichen und Immissionsschutz-Gründen sind hier nur Wohngebäude und Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsleiter und -inhaber zulässig, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind.

Durch diese Einschränkung werden auch die Belange der Gewerbebetriebe nördlich der Rünther Straße berücksichtigt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind wegen der geringen Arbeitsplatzdichte nur ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahme soll insbesondere Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen für den Gewerbepark Rünthe - wie Kantine, Kinderbetreuung, Betriebssportanlagen - ermöglichen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen wegen ihres geringen Arbeitsplatzbesatzes nicht zulässig sein.

Die Gliederung innerhalb der Mischgebiete wird durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch öffentliche Grünflächen großräumig durchschnitten. Durch diesen Grünstreifen soll bewußt eine Gliederung zwischen den einzelnen Gebietskategorien erreicht werden. Dieser Grünzug ist Abstands- und Immissionsschutzgrün; er dient als Fuß- und Radwegeverbindung sowie zum Aufenthalt und Spiel. Er setzt sich im Norden bis zum Haus Rünthe und im Süden bis zum Beverbach fort.

5.3 Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzungen sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Eigenschaften gegliedert.

Diese Gliederung erfolgt aus folgenden städtebaulichen Gründen:

1. Die Gliederung erfolgt insbesondere zur immissionsgerechten Abwägung zwischen den Belangen der Wirtschaft und der schutzbedürftigen Wohnnutzung, so daß eine Beeinträchtigung und Belästigung der umliegenden Wohngebäude durch Geruchs- und Lärmimmissionen nicht entstehen kann (siehe lfd. Nr. 6 Immissionsschutz).

Die Gliederung erfolgt durch textliche Festsetzungen, die sich auf die Abstandsliste 1990 stützen. Diese ist so angelegt, daß bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

...

Der Ausschluß bzw. die Zulässigkeit einzelner Abstandsklassen ermöglicht den Ansiedlungsinteressierten die zulässigen Betriebstypen zu erkennen und unmittelbar abzuschätzen, ob ein Vorhaben zulässig ist oder nicht. Diese typisierende Betrachtungsweise der Abstandsliste entspricht der Systematik der Bauleitplanung und findet daher hier Anwendung.

Betriebe und Anlagen, für die die Geruchsmissionen der abstandsbestimmende Faktor ist, werden zusätzlich ausgeschlossen.

Aufgrund der Lärmvorbelastung des Gebietes wird gleichzeitig ein flächenbezogener Schalleistungspegel für die einzelnen Gewerbegebiete festgesetzt, der eine exakte Bestimmung des Emissionspotentials ermöglicht. Mit der immissionsschutzmäßigen Gliederung der Baugebiete wird ein dauerhaftes konfliktfreies Nebeneinander zwischen Wohnen und Arbeiten gesichert.

2. Der Gewerbepark Rünthe ist Schwerpunkt für den örtlichen Neuan-siedlungsbedarf in Bergkamen. Aufgrund des geringen Gewerbeflächenpotentials im Stadtgebiet wird die Ansiedlung zukunftsorientierter, arbeitsplatzintensiver Betriebe angestrebt. Daher sollen Gewerbebetriebe und Tankstellen mit geringem Beschäftigtenbesatz und ver-gleichsweise hohem Flächenverbrauch im gesamten Bebauungsplangebiet nicht zulässig sein.

Das gleiche gilt für öffentliche Betriebe, wie Deponien und Müllum-ladestationen, die in diesem gestalterisch hochwertigen Gebiet städtebaulich nicht erwünscht sind.

3. Aufgrund des geringen Arbeitsplatzbesatzes werden Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Planes, da der Gewerbepark Rünthe dringend zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen im Stadtgebiet benötigt wird und das knappe Flächenangebot nicht durch Vergnügungsstätten blockiert werden soll.
4. Darüber hinaus wird für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgelegt, daß Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind. Diese Festsetzung soll verhindern, daß die Versorgungsfunk-tion in den gewachsenen Zentren im Stadtgebiet durch Konzentration in peripheren Standorten gefährdet werden. Die Zulassung von Einzel-handelsbetrieben würde die Bemühungen der Stadt Bergkamen zur Stadt-mittebildung sowie zur Stützung der Versorgungsschwerpunkte SSP Bergkamen, Weddinghofen, Overberge, Rünthe und Oberaden und den dortigen Einsatz öffentlicher Fördermittel gefährden.

Im GE 1-Gebiet sind entlang der Rünther Straße Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und Produktionsstätten, die im unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesen Betrieben stehen, ausnahmsweise zulässig, wenn sie keine city- und zentren-typischen Sortimente vertreiben. Die Sortimente Kraftwagen, Kraft-wagenteile, -zubehör, -reifen, Zweiräder, Zweiradteile, -zubehör, -reifen, sind auch ohne räumliche Nähe zu einem Betrieb ausnahms-weise zulässig.

Damit soll die Versorgungsfunktion der Rünther Straße für den Stadtteil Rünthe gestützt werden, ohne die Versorgungsfunktion der Stadtmitte bzw. der anderen Stadtteilzentren zu gefährden.

6. Immissionsschutz

Bei der Planung im Gewerbepark Rünthe sind aufgrund der Immissionsvorbelastung sowie aufgrund des Nebeneinanders zwischen Wohnen und Gewerbe besondere Immissionsschutzmaßnahmen zu treffen.

Die Gewerbegebiete werden daher gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Eigenschaften gegliedert. Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete bleibt dabei gewahrt. Diese Gliederung schafft den verbindlichen Rahmen für die Zulässigkeitsbeurteilung im Baugenehmigungsverfahren. Die Festsetzungen lassen jedoch den ansiedelnden Betrieben ausreichend Gestaltungsspielraum für betriebliche Planungen und gewähren für die Zukunft Sicherheit für Investitionen. Gleichzeitig wird sichergestellt, daß durch die gewerbliche Nutzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung hervorgerufen werden.

Nach Abwägung der Belange der Wirtschaft, des Umweltschutzes und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, ist gewährleistet, daß ein vertragliches Nebeneinander zwischen der bestehenden Wohnnutzung und der geplanten gewerblichen Nutzung im Gewerbepark Rünthe durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. RT 85 in Verbindung mit den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes auf Dauer möglich ist.

Da die zukünftigen Gewerbebetriebe im Gewerbepark Rünthe nicht bekannt sind, werden für die Gewerbegebiete, je nach ihrer Entfernung zur schutzbedürftigen Nutzung, Beschränkungen auf bestimmte Anlagenarten der Abstandsklassen der Abstandsliste 1990 ausgesprochen. Die Abstandsliste benennt die in der jeweiligen Abstandsklasse zulässigen Betriebstypen. Sie ist nicht abschließend. Die Beschränkung bezieht sich daher nicht nur auf die in der Abstandsliste genannten Betriebsarten, sondern auch auf Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

...

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Immissionsgutachten aus den Jahren 1986, 1988 und 1989. Es ist festzustellen, daß die zulässigen Immissionswerte zur Vermeidung schädlicher Gesundheitsgefahren durch die Komponenten SO₂, NO₂, NO sowie Schwebstoffe nicht erreicht werden.

In den letzten Jahren sind jedoch Geruchsstoffimmissionen aufgetreten. Diese gehen von bestehenden Produktionsanlagen östlich der Industriestraße aus. Hier wird durch anlagenbedingte Maßnahmen langfristig eine Verbesserung erwartet.

Da es für Geruchsstoffwahrnehmungen in Form von Gerüchen keine Immissionsgrenzwerte gibt, erfolgt die Beurteilung der Immissionen nach Grundsätzen, die sich aus der Verwaltungspraxis und Rechtssprechung entwickelt haben: Keine schädlichen Umwelteinwirkungen, d. h. keine erheblichen Belästigungen durch Gerüche, liegen vor, wenn der Geruchsschwellenwert in mind. 97 % der Jahresstunden nicht überschritten wird und in der übrigen Zeit keine ekel- oder übelkeitauslösenden Gerüche auftreten. Diese Erheblichkeitsschwelle wird im vorliegenden Fall nicht erreicht. Betriebe und Anlagen, bzw. Geruchsstoffe, die diese Gerüche verstärken würden, sind nicht nennbar. Im Sinne des Verbesserungsgebotes bei bestehenden Immissionskonflikten werden daher im Bebauungsplan Nr. RT 85 diejenigen Betriebsarten, für die die Geruchsimmissionen der abstandsbestimmende Faktor sind, aus den zulässigen Abstandsklassen herausgegriffen und im Bebauungsplan für nicht zulässig erklärt.

Die Gewerbegebiete werden zusätzlich nach ihrer Lärmeigenschaft gegliedert. Diese zusätzliche Einschränkung ist aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung im Gebiet erforderlich.

Durch die Festsetzung von höchstzulässigen Lärm-Emissionswerten auf Basis des flächenbezogenen Schalleistungspegels wird gewährleistet, daß keine Verschlechterung der heutigen Lärmvorbelastung erfolgt. Die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel erlaubt eine exakte Bestimmung des zulässigen Emissionspotentials. Sie erfordert aber auch in jedem Ansiedlungsfall ein entsprechendes Schallgutachten. Diese zusätzlichen Aufwendungen sind an dieser sensiblen Nahtstelle zwischen Gewerbe und Wohnen vertretbar, weil nur so den Betrieben langfristig Planungssicherheit gewährleistet werden kann und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Berücksichtigung finden.

Grundlage für die Berechnung der als zulässig festgesetzten, flächenbezogenen Schalleistungspegel ist die "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. RT 85 'Gewerbepark Rünthe'" vom 27.11.1989 und 19.04.1990. Ausgangsgröße ist dabei, die an den nächst gelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten (Feldstraße 28, Overberger Straße 2, Rünther Straße 143, Sandbochumer Weg 12) unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung angemessene Geräuschimmissionen.

Neben der heutigen Vorbelastung ergeben sich bei Ausschöpfung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel zusätzliche Geräuschimmissionen, die an der Feldstraße und an der Overberger Straße die vorgegebenen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zur Tages- und Nachtzeit einhalten.

Der Vergleich mit den durch die Messungen ermittelten Vorbelastungen am Sandbochumer Weg und an der Rünther Straße zeigt, daß an diesen beiden Immissionsorten bei Ausschöpfung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel die Vorbelastungen um mehr als 10 dB(A) tags und nachts unterschritten werden. Die vorgegebenen Orientierungswerte für ein Mischgebiet von Tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden durch die zu erwartende gewerbliche Lärmsituation deutlich unterschritten.

Damit ist das gesunde Wohnen im Mischgebiet, wie im allgemeinen Wohngebiet garantiert.

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn durch Anordnung zusätzlicher Hindernisse bzw. durch andere Maßnahmen, wie Gebäudestellung oder lärmindernde Bauweise, eine schallabschirmende Wirkung auf dem Lärmausbreitungsweg zur schutzwürdigen Nutzung erzielt wird. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Eine Umverteilung der Belastung innerhalb der flächenbezogenen Schalleistungspegel soll im Einzelfall zulässig sein, wenn die Gesamtimmersionssituation dadurch nicht verschlechtert wird. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich. Die Umweltverteilung ist zwischen den betroffenen Eigentümern öffentlich-rechtlich zu sichern.

Im Gewerbegebiet GE 2 werden keine flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt. Das Gewerbegebiet GE 2 wird gegliedert, indem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das bedeutet, daß in diesem Bereich des Bebauungsplanes Betriebe und Anlagen nach § 8 BauNVO zulässig sind, die jedoch den Störgrad der im Mischgebiet zulässigen Betriebe nicht überschreiten dürfen. Durch das Ergänzungsgutachten zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. RT 85 vom 19.04.1990 wird belegt, daß durch diese Festsetzung der Schutz der benachbarten Wohngebiete gewährleistet werden kann.

Im Übergangsbereich zwischen dem Wohngebiet Feldstraße und den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 wird der bestehende Lärmschutzwall mit einer Höhe von mind. 4 m bis max. 4,5 m über Gelände festgesetzt. Mit einer derartigen Höhe werden ausschließlich die bodennahen Schallquellen abgeschirmt. Ohne die zusätzlichen lärmschützenden Festsetzungen im Bebauungsplan könnte die Abschirmung durch den Lärmschutzwall nur die Erdgeschosse ausreichend schützen. Zur optischen und räumlichen Trennung zwischen Arbeiten und Wohnen soll der bestehende Lärmschutzwall jedoch erhalten bleiben. Er findet im nördlichen Bereich eine landschafts- und stadtgerechte Gestaltung durch Geländemodellierung und Bepflanzung mit standorgerechten Gehölzen. Dieser Bereich hat jedoch keine lärmindernde Wirkung mehr. Die Fläche wird daher als Grünfläche festgesetzt. Für die Geländemodellierung wird ausschließlich nicht verunreinigter Bodenaushub verwendet.

Die Erschließung des Gewerbeparkes Rünthe erfolgt von der Industriestraße und von der Rünther Straße aus, so daß öffentliche Straßen für einen Durchgangsverkehr vom Gewerbepark zu den Wohnnutzungen an der Overberger Straße und Feldstraße nicht zur Verfügung stehen. Damit soll eine Belästigung durch gewerblichen Verkehr weitgehend vermindert werden. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit hohem Verkehrsaufkommen wird empfohlen, das Schallgutachten auf die Verkehrslärmemissionen zu erweitern. Damit soll eine Belastung durch gewerblichen Lärm auf den öffentlichen Straßen vermieden werden.

7. Stadtökologie

Aus stadtklimatischen, ökologischen und stadtgestalterischen Gründen sollen die baulichen Eingriffe in den Landschaftshaushalt, die sich bei Realisierung dieses Bebauungsplanes ergeben, durch Ausgleichsmaßnahmen möglichst minimiert werden. Durch eine wirksame Grünvernetzung im öffentlichen und privaten Raum soll eine landschaftsgerechte Einbindung und städtebauliche Gestaltung, die den Leitlinien für die Entwicklung von Gewerbeparks entspricht, bewirkt werden.

Dazu werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

Der Gewerbepark Rünthe wird durch einen Hauptgrünzug gegliedert. Zwischen dem Mischgebiet-Wohnen und dem Mischgebiet-Gewerbe wird eine öffentliche Grünfläche/Parkanlage sowie eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Dieser Grünzug findet seine Fortsetzung im Lärmschutzwahl bis zur südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes. Die Grünflächen übernehmen unterschiedliche Funktionen. Sie dienen als Puffer- und Abstandsgrün und können mit einer naturnahen dichten Bepflanzung das Auffangen und Weiterleiten der Oberflächenwässer aus den gewerblichen Flächen gewährleisten. Eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung wird angestrebt.

Neben diesem Hauptgrünzug ist eine intensive Durchgrünung der Gewerbegebiete beabsichtigt. Daher werden auf den privaten Grundstücksflächen Flächen für Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Zur landschaftsgerechten Einbindung ist eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Pflanzen vorgesehen. Es handelt sich dabei um Pflanzen, die an diesem Standort gute Wuchs- und Entwicklungsmöglichkeiten besitzen.

Diese Pflanzstreifen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Ausnahmsweise können Stellplätze zugelassen werden. Diese Ausnahme ist insbesondere deshalb möglich, weil an die Gestaltung der Stellplatzanlagen besondere Anforderungen hinsichtlich der Begrünung und eines geringen Versiegelungsgrades gestellt werden.

Der bestehende Pflanzstreifen im Nordosten des Plangebietes soll erhalten bleiben.

...

Innerhalb der Verkehrsflächen soll durch Einzelbäume eine Begrünung des öffentlichen Raumes bewirkt werden. Die Haupterschließung soll als grüne Achse ausgeführt werden.

Für die starke Durchgrünung des Gewerbegebietes ist neben dem Planungsziel der gestalterischen Aufwertung auch Ziel, die Verbesserung des Arbeitsumfeldes.

8. Örtliche Bauvorschriften/Gestaltungssatzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. RT 85 soll das Zentrum des gesamtstädtisch und regional bedeutsamen Gewerbegebietes Rünthe gestaltet werden. Zur Ansiedlung zukunftsorientierter Gewerbebetriebe wird eine besondere, unverwechselbare städtebauliche und architektonische Gestaltung angestrebt.

Zur Schaffung eines geschlossenen Stadtraumes an der Overberger Straße werden im MI-W-Gebiet Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° festgesetzt.

Da es sich bei den gewerblichen Flächen in der Regel um stark versiegelte Bereiche handelt, sind insbesondere die Stellplatzanlagen geeignet für entsprechend ökologische Ausgleichsmaßnahmen. Mit den gestalterischen Festsetzungen für die Stellplatzanlagen soll vor allem durch Bepflanzungsmaßnahmen eine ästhetisch befriedigende Gestaltung erreicht und die häufig nicht ganz vermeidbaren negativen Aspekte dieser Anlagen durch Gestaltungsmaßnahmen abgeschirmt und damit gemindert werden. Zur Vermeidung eintöniger, versiegelter Flächen sollen Materialien mit geringem Versiegelungsgrad, z. B. Schotterrasen und Rasengittersteine, verwandt werden. Pro 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Den berechtigten Anspruch auf Kontrollierbarkeit sicherheitsempfindlicher Bereiche und die beabsichtigte gehobene Gestaltung des Gewerbegebietes berücksichtigend, sollen die Einfriedigungen möglichst zurückhaltend ausgeführt werden. Da sich die Grundstückseinfriedigungen im Bereich zu den Straßenverkehrsflächen in den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern befinden, ist ein negatives Erscheinungsbild nicht zu erwarten.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Einzelfall zu überprüfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Versorgung mit Wasser und Strom durch die Versorgungsträger Gelsenwasser und VEW gewährleistet. Telekommunikation wird durch Einrichtungen der Post ermöglicht. Die Abwässer werden durch Anschluß an die bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation abgeführt und in der Kläranlage Werne gereinigt.

...

Vorhandene Entsorgungsleitungen werden mit ihren Schutzstreifen durch das Leitungsrecht zugunsten der Stadt gesichert.

Für die Aufhebung des Weißen Landwehrgrabens (Gewässer II. Ordnung) im Bereich nördlich der Gemeinschaftsgaragen an der Feldstraße wurde ein Verfahren nach § 31 WHG durchgeführt.

10. Bergbauliche Einwirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bergsenkungsgebiet. Auskünfte über mögliche Risiken beim Betrieb von empfindlichen Anlagen im Einflußbereich des Steinkohlenbergbaus sind bei der Ruhrkohle Westfalen AG, Dortmund, einzuholen. Zu erwartende bergbauliche Einwirkungen sind durch notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen technisch auszugleichen.

11. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale sind nach heutigem Kenntnisstand im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden. Bei Bodeneingriffen können jedoch Bodendenkmäler entdeckt werden. Bauinteressierte sind darauf hinzuweisen, daß die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich der unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - anzuzeigen sind.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Da die überwiegenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Eigentum der öffentlichen Hand sind, kann weitgehend ohne gesetzliche Bodenordnung verfahren werden. Gesetzliche Maßnahmen sind gegebenenfalls im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Rünther Straße geboten. Soweit erforderlich bildet der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für die Maßnahmen gemäß Teil IV und V BauGB.

13. Kosten

Durch den Bebauungsplan Nr. RT 85 entstehen der Stadt Bergkamen folgende Kosten:

1. Innere Erschließung:

1.1 Öffentliche Straßen:

- Straßenbau	1 800 000,00 DM
- Fuß- und Radwege	35 000,00 DM
- Entwässerung	740 000,00 DM
- Beleuchtung	140 000,00 DM
- Begrünung	50 000,00 DM
	<hr/>
	2 765 000,00 DM
	=====

1.2 Öffentliche Grünflächen:

- Grunderwerb	750 000,00 DM
- Herrichtung/Begrünung	330 000,00 DM

2. Äußere Erschließung:

2.1 Kreuzung Rünther Straße/K 17, innerhalb des Bebauungsplanes	240 000,00 DM
2.2 Rünther Straße	480 000,00 DM
2.3 Linksabbiegespuren K 17	300 000,00 DM
2.4 Overberger Straße	140 000,00 DM
	<u>1 160 000,00 DM</u>
	=====

Gesamtkosten 5 005 000,00 DM
=====

Die Förderung der einzelnen Vorhaben soll entsprechend der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen im Einzelfall beantragt werden.

14. Finanzierung

Zur Förderung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll gemäß § 135 Abs. 5 BauGB auf die Erhebung von Erschließungsbeiträgen teilweise verzichtet werden. Dieser im öffentlichen Interesse zur Schaffung von Arbeitsplätzen gegebene Beitragserlaß, bezieht sich nur auf die Gewerbegebiete sowie auf das Mischgebiet-Gewerbe. Für die Erschließungsmaßnahme gemäß Baugesetzbuch soll eine Förderung durch die Gemeinschaftsaufgabe/Regionale Wirtschaftsförderung beantragt werden.

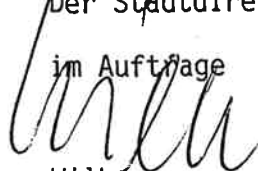
Eine teilweise Refinanzierung soll durch Grundstücksveräußerungserlöse verfolgt werden. Die fehlenden Restmittel werden im städtischen Haushalt zur Verfügung gestellt.

Für die Finanzierung der äußeren Erschließung soll entsprechend den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen eine Förderung beantragt werden.

Bergkamen, 31.01.1991

Der Stadtdirektor

im Auftrage



Wilke
Städt. Vermessungsdirektor

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt Bergkamen am 20.06.1991 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluß bescheinigt.

Bergkamen, 15.07.1991

Der Stadtdirektor

im Auftrage



Wilke
Städt. Vermessungsdirektor