

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 10 "Lindenweg" der Stadt Bergkamen, 3.
Änderung

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 2. Juni 1977 beschlossen,
den gesamten Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Bergkamen zu ändern.

1.0 Planbereichsbegrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden durch den Kuhbach,
im Westen durch die Pfalzstraße,
im Osten durch die Töddinghauser Straße,
im Süden durch den Häupenweg.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von 22,67 ha.

2.0 Motive zur Planänderung

Bei dem Planbereich "Lindenweg" handelt es sich um teil-
weise bebaute und unbebaute Siedlungsflächen. Die im bis-
herigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen weisen in
erster Linie mehrgeschossige Bauweisen des Mehrfamilienhaus-
baues vor.

Da auf Grund der derzeitigen Förderungspraxis mit einem mehrgeschossigen Mietwohnungsbau nicht zu rechnen ist, soll der verstärkten Nachfrage zur Eigentumsbildung Rechnung getragen werden. Für die unbebauten Planungsbereiche werden unter Berücksichtigung der Privatinteressen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Einfamilienhausbau geschaffen.

Die bestehende Bausubstanz wird planerisch eindeutig gesichert; soweit durch die Neutrassierung des Erschließungsnetzes, hier insbesondere der Kreisstraße K 4335 (9), nicht konkurrierende Flächenansprüche bestehen.

Durch Zuordnung entsprechender Baugebiete werden ausgeübte gewerbliche Nutzungen erhalten. Die Wohnnutzung soll in diesen WB-Gebieten weiterhin vorherrschender Charakter des Gebietes bleiben. Die privatwirtschaftlichen Belange, hier Expansionsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe innerhalb des WB-Gebietes, sind soweit berücksichtigt, da innerhalb der WB-Gebiete mit der Wohnbebauung verträgliche andere Nutzungen entsprechend § 4 a (2, 3) BauNVO 1977 zulässig sind, wenn sie mit ihren Auswirkungen, insbesondere ihren Emissionen, noch mit der Wohnnutzung als Hauptnutzungsart verträglich sind. Die Ausweisung eines MI-Gebietes ist städtebaulich nicht sinnvoll, da hierdurch Störungen, "die nicht wesentlich" sind, hingenommen werden müssen, während im WB-Gebiet nur solche Störungen hinnehmbar sind, die den Wohnsiedlungscharakter nicht in Frage stellen. Daher wird ein im wesentlichen bebauter Teil des Plangebietes nicht als Mischgebiet, sondern als besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

3.0 Bauleitplanung der Stadt Bergkamen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen stellt für den Planungsbereich eine Wohnbaufläche, den Standort für eine Kirche, sowie den Standort für eine Schule dar. Darüber hinaus ist ein Sanierungsgebiet dargestellt.

Das Sanierungsgebiet ist weder förmlich festgelegt, noch ist geplant, hier ein Sanierungsgebiet auszuweisen.

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 d. Flächennutzungsplanes werden folgende zwingende Gründe geltend gemacht, die die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Wirksamkeit eines neuen Flächennutzungsplanes rechtfertigen.

Das Plangebiet übernimmt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Bergkamen/Weddinghofen überwiegend die Funktionen Wohnen. Ein genehmigter Bebauungsplan liegt vor. Konkrete Anträge der Grundstückseigentümer lassen keinen Zeitaufschub der Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des Bedarfes von Ein- und Zweifamilienhäusern zu. Neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der B-Plan zur Verbesserung der innerstädtischen Verkehrsverhältnisse, Bereinigung des Unfallschwerpunktes Töddinghauser Straße/Weddinghofer Straße/Häupenweg beitragen.

Der alte Bebauungsplan Nr. 10 wird für seinen gesamten räumlichen Geltungsbereich und in wesentlichen sachlichen Inhalten durch den Bebauungsplan Nr. 10 "Lindenweg", 3. Änderung, ersetzt.

4.0 Erschließung

Das Baugebiet wird durch den Lindenweg mit seiner Funktion der Wohnsammelstraße mit Anschluß an die Töddinghauser Straße und den Häupenweg, K 9, erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Stichstraßen bzw. verkehrsberuhigte Wohnanlagen ausgebildet. Die Querschnittsgestaltung dieser Wohnwege und Stichstraßen sind unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit aus-

reichend bemessen.

Die inneren Bauflächen werden durch private Zuwegungen in den Innenbereichen erschlossen. Fußwegeverbindungen zu dem Versorgungsbereich ergänzen das Erschließungsnetz.

Der Kreuzungspunkt Töddinghauser Straße/Häupenweg, K 4335 (9), Weddinghofer Straße, ist gem. RAL-K neu geordnet. Die Kreuzung ist derzeit Unfallschwerpunkt, zudem wird die Töddinghauser Straße langfristig entsprechend den Zielsetzungen des Generalverkehrsplanes für Bergkamen eine Tagesverkehrsmenge von 6750 Kraftfahrzeuge pro 24 Stunden erreichen. Die öffentlichen Belange der Verkehrssicherung rechtfertigen daher die Neuordnung des Knotenpunktes. Der Abbruch des Gebäudes Töddinghauser Straße Nr. 64 ist daher eine zwingende Notwendigkeit, um in dem Knotenpunkt Töddinghauser Straße/Weddinghofer Straße und Häupenweg einen ordnungsgemäßen und den Richtlinien entsprechenden Kreuzungsausbau vornehmen zu können.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

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

Der Planbereich wird von der Ferngasleitung NW 300/200, Bergkamen-Unna, der VEW, in Ost-West-Richtung durchquert. Zur Sicherung der Betriebssicherheit der Ferngasleitung im Bebauungsplan ist die Schutzfläche der Leitung mit einem Leitungsrecht zugunsten der VEW belastet.

5.2 Entsorgung

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

6.0 Wirtschaftlichkeit

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt folgende Kosten:

1. KAG-pflichtige Straßenausbaumaßnahmen

Ausbau der Pfalzstraße	807.600, -- DM
Ausbau der Töddinghauser Straße	347.700, -- DM
Ausbau des Lindenweges	<u>896.400, -- DM</u>
Gesamtsumme	2.051.700, -- DM
davon beträgt der städtische Anteil	1.640.120, -- DM.

Die o.g. Straßen gelten als endgültig hergestellt. Wenn sich durch den Neuausbau für die Anlieger wirtschaftliche Vorteile ergeben, sind gem. KAG Beiträge zu erheben.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird vorrangig der Lindenweg auszubauen sein. Der Ausbau der Pfalzstraße und der Töddinghauser Straße wird zurückgestellt.

2. Erschließungsmaßnahmen, bei denen mit dem Kreis Unna Sondervereinbarungen zu treffen sind.

Ausbau des Häupenweges	237.500, -- DM
Kreuzungsausbau Häupenweg/Töddinghauser Straße	<u>866.000, -- DM</u>
	1.103.500, -- DM
davon beträgt der städtische Anteil	311.650, -- DM

3. Erschließungsmaßnahmen gem. BBauG
beitragsfähiger Erschließungsaufwand

Grunderwerb	259.000,-- DM
Straßenausbau	1.984.000,-- DM
Kanalausbau	670.000,-- DM
Beleuchtung	125.000,-- DM
Bepflanzung	100.000,-- DM
Grünflächen	<u>280.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	3.418.000,-- DM

./.. 70 %-iger Anteil f. d. Misch- wasserkanalisation	<u>469.000,-- DM</u>
	2.949.000,-- DM

./.. 10 %-iger Anteil der Stadt gem. BBauG, beitragsfähiger Erschließungs- aufwand	<u>294.900,-- DM</u>
	2.654.100,-- DM
	=====

Der städtische Anteil an den Erschließungskosten
beträgt insgesamt 763.900,-- DM

Der städtische Anteil an den Gesamt-
kosten beträgt insgesamt 2.715.670,-- DM
aufgerundet: 2.720.000,-- DM
=====

6.1 Städtebauliche Kalkulation

Bei einer Gesamtfläche des Plangebietes 22,67 ha beträgt der Anteil des Nettowohnbaulandes 15,53 ha = 68,51 %. Entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung beträgt die Aufnahmekapazität 493 WE.

Bei einer Belegungsziffer von 3,0 Einwohner pro WE beträgt die Einwohnerzahl 1479.

Bezogen auf das Bruttowohnbauland von 22,67 ha beträgt die Einwohnerdichte 65 E/ha.

* Gegenüber den Kostenansätzen des alten Bebauungsplanes sind die Gesamtkosten von 2,5 Mio. DM auf 6,0 Mio. DM gestiegen.

Städtebauliche Kalkulation

Art der Nutzung	Fläche qm	Anteil o. d. Ges.-Fl.	Max. zul. GRZ	Max. zul. GFZ	Zul. BGF	WE	E
Allgem. Wohngebiet WA; Z = I; GRZ = 0,4; GFZ = 0,5	52.950	23,36	0,4	0,5	26.475	110	330
Allgem. Wohngebiet WA; Z = II; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8	62.520	27,59	0,4	0,8	50.016	250	750
Reines Wohngebiet WR; Z = I; GRZ = 0,4; GFZ = 0,5	13.550	5,98	0,4	0,5	6.775	28	84
Reines Wohngebiet WR; Z = II; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8	14.800	6,53	0,4	0,8	11.840	59	177
Besonderes Wohngebiet WB; Z = II; GRZ = 0,4; GFZ = 0,8	11.450	5,05	0,4	0,8	9.160	46	138
Fläche für Gemeinbedarf	6.100	2,69					
Versorgungsflächen	21.100	9,31					
Grünflächen	5.200	2,29					
Öffentliche Grünflächen	38.990	17,20					
	226.670	100 %			104.266	493	1479

65 E/ha

7.0 Öffentliche Belange

7.1 Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet liegt in ca. 1 km Entfernung vom Stadtzentrum. Die direkte Versorgung wird durch den gewachsenen Versorgungsbereich Weddinghofen in ca. 300 m Entfernung gesichert. Die Entfernung zur Pfalzschule (Grundschule) beträgt ca. 100 - 500 m.

Der Standort der katholischen Kirche wird durch entsprechende Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche "Katholische Kirche, Kindergarten" gesichert. Eine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung wird nur durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen. Ansonsten wird der städtebaulichen Bedeutung des Objektes entsprechend gestalterischer Spielraum gegeben.

7.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist als öffentliches Personennahverkehrsnetz der VKU durch Haltestellen am Häupenweg, an der Weddinghofer Straße und der Pfalzstraße angeschlossen.

7.3 Jugendförderung

Südlich des Plangebietes ist der Standort des Freizeitzentrums Bergkamen, in dem vielfältige und für jede Altersstufe erforderliche Spielmöglichkeiten vorhanden bzw. geplant sind. Außerdem bieten die verkehrsberuhigten Wohnanlagen im Bereich der Platzbildungen ausreichend Spielmöglichkeiten. Zur Versorgung der direkten Wohnbereiche ist ein Spielplatz (Typ B) vorgesehen. Den Belangen der Jugendförderung ist somit Rechnung getragen.

7.4 Umweltschutz

Zur Minderung der Verkehrsimmissionen der Töddinghauser Straße sowie des Häupenweges, hier wird entsprechend den Prognosen des Generalverkehrsplanes zur

Verkehrsbelastung mit einem Gesamtpegel von L_{equ} von 65 dB (A) zu rechnen sein, sind folgende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen:

- a) innerhalb der Schutzfläche an der Töddinghauser Straße sowie des Häupenweges sind bauliche Verbesserungen, z. B. Doppelfenster, zu treffen.
- b) Als Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche, die 1,5 m über der Oberkante Fahrbahn liegt, ist eine Lärmschutzmauer von 1,5 m Höhe festgesetzt.

Ein ausreichender Lärmschutz ist somit gegeben; den Belangen des Umweltschutzes ist somit Rechnung getragen.

8.0 Grundsätze für soziale Maßnahmen gem. § 13 a BBauG

Durch Neutrassierung des Knotenpunktes Töddinghauser Straße/Häupenweg wird der Abbruch des Gebäudes Weddinghofer Straße notwendig. Zur Verwirklichung der Bebauungsplanmaßnahme soll auf freiwilliger Basis sowohl der Grunderwerb wie auch die Umsetzung der Bewohner des abzubrechenden Gebäudes erfolgen.

Die Durchführung der Maßnahme bleibt dem Straßenbaulastträger vorbehalten.

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis durchge-

führt werden. Zur Verwirklichung der Bauleitplanung ist ansonsten nach Teil IV und V des Bundesbaugesetzes zu verfahren.



Der Stadtdirektor
In Vertretung:

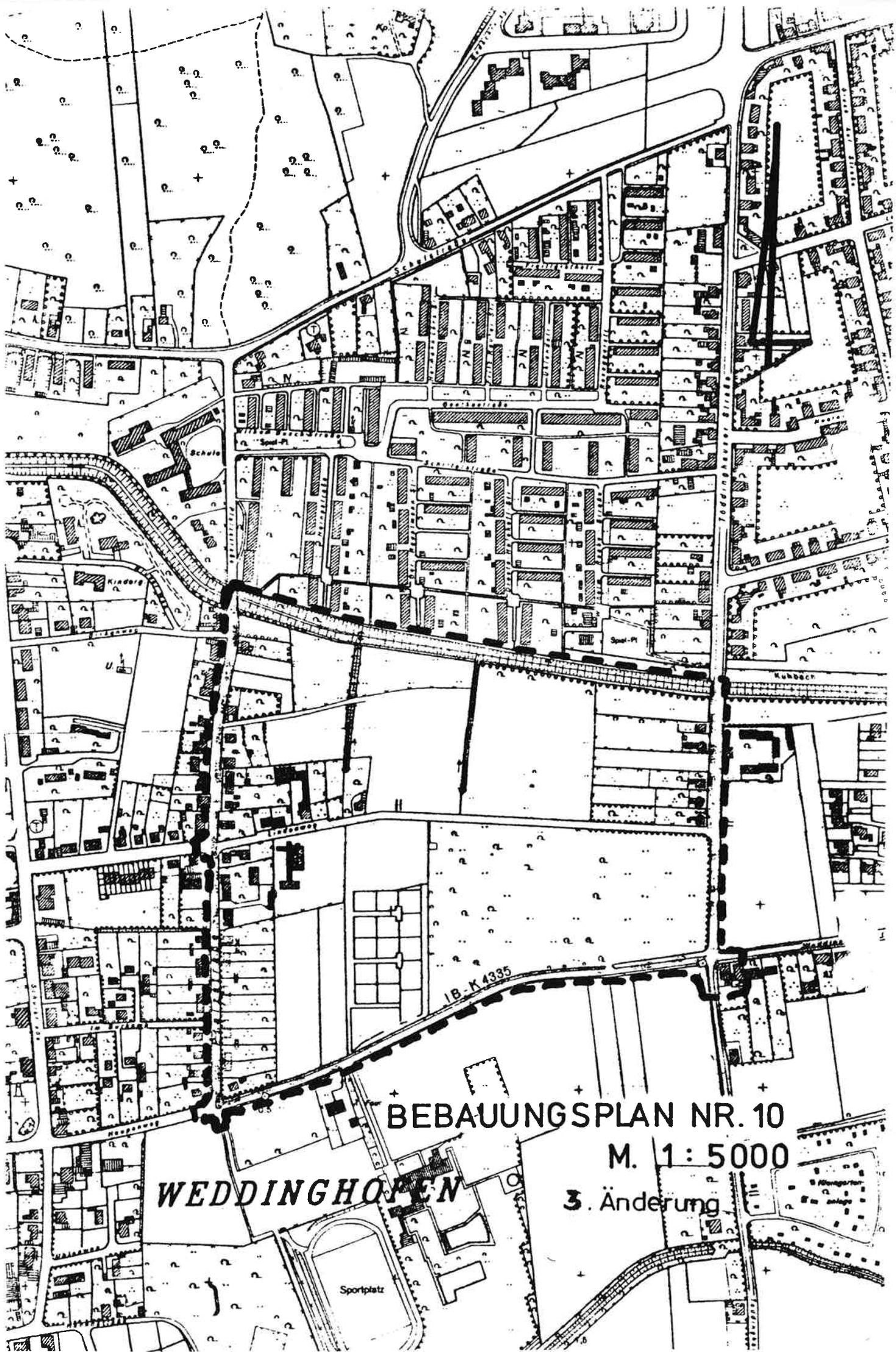
Ackmann
Technischer Beigeordneter

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, 3. Änderung, "Lindenweg" der Stadt Bergkamen in der Zeit vom 9. November 1978 bis einschließlich 11. Dezember 1978 öffentlich ausgelegt.



Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Ackmann
Technischer Beigeordneter



BEBAUUNGSPLAN NR. 10

M. 1: 5000

3. Änderung

WEDDIGHOFEN

Sportplatz