

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. WD 107 "Ortsmitte Weddinghofen" der Stadt Bergkamen

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der Bebauungsplan ist begrenzt:

- im Osten durch die Westseite der Pfalzstraße vom Kuhbach bis zur Einmündung Lindenweg;
- im Süden durch die Südseite des Lindenweges von der Pfalzstraße bis zur Einmündung Schulstraße und durch die Südgrenzen der Grundstücke Schulstraße 30 und Buchfinkenstraße 2 bis 2 e;
- im Westen durch die Westgrenze des Grundstückes Buchfinkenstraße 2 e, und von dort in Verlängerung durch die Ostseite der Distelfinkstraße; ab dem Wendehammer Distelfinkstraße durch die Westgrenzen der Grundstücke Schulstraße 46 und Bachstraße 2 und 1, und von dort in Verlängerung nach Norden bis zur Südgrenze der Parzelle des Kuhbaches;
- im Norden westlich der Schulstraße durch die Südseite des Kuhbaches, auf der Ostseite der Schulstraße durch die Nordgrenze der Parzelle des Kuhbaches bis zur Pfalzstraße.

2. Einordnung in die Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen sind im Planbereich die Flächen entlang der Schulstraße als Mischgebiet, die rückwärtigen Flächen als Wohnbauflächen und die Grundstücke von Jugendheim und Kindergarten als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Der Kuhbach ist als Fläche für die Beseitigung von Abwasser enthalten.

Zusätzlich sind im Planbereich Hauptversorgungsleitungen übernommen.

Der Bebauungsplan Nr. WD 107 wird daher im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Planbereich dieses Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan Nr. WD 2 "Birkenweg" sowie ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. WD 82 "Schulstraße/Lindenweg".

Der Bebauungsplan Nr. WD 2 "Birkenweg" entspricht mit seiner zweigeschossigen, lockeren Zeilenbauweise und der viergeschossigen, geschlossenen Bauweise im Reinen Wohngebiet nicht mehr den Zielen der Planung. Der Bebauungsplan ist außerdem offensichtlich nichtig, da er aus einem nicht gültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde. Mit dem Bebauungsplan Nr. WD 107 soll der Bebauungsplan Nr. WD 2 "Birkenweg" voll inhaltlich ersetzt werden. Diese Aufhebung erfolgt im Rahmen dieses Neuaufstellungsverfahrens.

Zur Stützung der Ortsmitte Weddinghofen soll die WA-Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. WD 82 für den Bereich Schulstraße/Lindenweg zugunsten eines Mischgebietes geändert werden. Der Bereich der Änderung wird ebenfalls durch diesen Bebauungsplan erfaßt, so daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. WD 82 in Zukunft auf die Flächen südlich des Lindenweges beschränkt sein wird.

3. Planmotiv:

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Ortsmitte des Stadtteiles Weddinghofen gestützt und zusätzliche Wohngebiete in innerstädtischer Lage erschlossen werden.

4. Städtebauliches Konzept:

Rechts und links der Schulstraße hat sich vom Kuhbach bis zur Buchfinkenstraße das Ortszentrum Weddinghofen entwickelt. Aufgrund der mangelnden Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie der sehr kleinteiligen Bau- und Grundstücksstruktur kann dauerhaft ein multifunktionales, aktives Stadtteilzentrum nur durch Umstrukturierungen im öffentlichen und privaten Raum sowie durch Ergänzung der Verkaufsflächen gesichert werden. Diese Bauleitplanung soll dazu das notwendige Instrumentarium und die Planungssicherheit für Investitionen schaffen.

Langfristig wird sich eine Aufwertung aber nur durch Umgestaltung des Straßenraumes erreichen lassen. Eine Voraussetzung dazu ist der Bau der L 821 n, die große Teile des Durchgangsverkehres aus der Schulstraße verlagern wird.

Im Norden wird der Planbereich begrenzt durch die Parzelle des Kuhbaches, die nach dessen Verrohrung als durchgehender Ost-West-Grünzug gestaltet wird. Dadurch werden die benachbarten Grundstücke erheblich aufgewertet.

An der Wiesenstraße sollen Wohnbaugrundstücke mit geringem Erschließungsaufwand und eindeutiger Gliederung zur Stützung des Nebenzentrums Weddinghofen beitragen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadtmitte Bergkamens sollen kurze Fuß- und Radwegeverbindungen abseits der Hauptverkehrsstraßen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beitragen.

Insgesamt ist im Planbereich sowie aufgrund der Nähe der Ortsmitte Weddinghofen zu bestehenden Wohngebieten, Bildungseinrichtungen und den geplanten gewerblichen Nutzungen auf Grimberg 3/4 eine Nutzungsmischung angestrebt, die mit dem Bebauungsplan Nr. WD 107 gesichert werden soll.

4.1 Erschließung:

Die Ortsmitte Weddinghofen wird durch die Schulstraße erschlossen, die eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 9.000 Fahrzeugen aufweist. Nach dem Bau der L 821 n wird sie im wesentlichen lokale Verkehrsfunktion sowie Wohn- und Geschäftsstraßenfunktion haben. Der DTV wird sich auf ca. 3.200 Fahrzeuge reduzieren. Damit ergibt sich die Chance der grundlegenden Neugestaltung des Straßenraumes zur Erhöhung der Wohn-, Aufenthalts- und Erlebnisqualität.

Ziel der Neugestaltung ist es, durch Reduzierung des Querschnitts, Baumpflanzungen und Platzanlagen das Geschwindigkeitsniveau zu reduzieren und Gestaltqualität im Straßenraum zu bieten.

Mit einer Grüngestaltung und der Schaffung von Plätzen soll die monotone und verkehrstechnisch geprägte Linearität aufgehoben und der Straßenraum gegliedert werden.

In der Ortsmitte Weddinghofen ist nur ein unzureichendes Angebot für den ruhenden Verkehr vorhanden. Durch Stellplätze im Straßenraum werden zusätzliche Angebote geschaffen werden können.

Für die neuen Bauflächen im Bereich der Wiesenstraße ist der Anteil der Erschließungsflächen am Bruttobauland möglichst gering gehalten. Dadurch wird ein geringer Versiegelungsgrad sowie eine kostengünstige Erschließung der Baugrundstücke ermöglicht.

Die neuen Bauflächen werden über den Birkenweg von Norden und über den Lindenweg von Süden durch eine Verbindungsachse (Wiesenstraße) erschlossen. Damit werden Umwegfahrten vermieden. Die Wiesenstraße soll als verkehrsberuhigte Zone mit geringem Querschnitt, Flächen für den ruhenden Verkehr und Baumpflanzungen gestaltet werden. Mit dem Ausbau soll Wohnruhe gewährleistet und Durchgangsverkehr vermieden werden.

Das geplante Wohngebiet ist durch die unmittelbare Nähe der Haltestelle "Lindenweg" gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Durch zwei Regionallinien ist die Stadtmitte Bergkams 3 mal stündlich erreichbar.

4.2 Mischgebiete:

Östlich und westlich der Schulstraße werden Mischgebiete festgesetzt. Diese bilden aufgrund der Nutzungsmischung das Stadtteilzentrum Weddinghofen. Auf der Ostseite werden die heutigen Wohnbaugrundstücke als WA-Gebiete festgesetzt.

Der Einzelhandel hat besondere Bedeutung für die Belebung der Ortszentren, die soziale Integration durch die Nahversorgung, die Kommunikation und Gestaltung des öffentlichen Raumes. Die Situation des Einzelhandels in der Ortsmitte Weddinghofen ist geprägt von kleinteiligen Strukturen, mangelnder Gestaltung des öffentlichen Raumes an der Schulstraße und des zentralen Platzes an der Einmündung Schulstraße/Birkenweg. Die Funktionalität der Einzelhandelsnutzung wird eingeschränkt durch fehlende Stellplätze, einen hohen Anteil von Durchgangsverkehr auf der Schulstraße und gering dimensionierte Flächen vor den Verkaufsstellen, die Außenverkaufsflächen und Aktionen sowie eine attraktive Außendarstellung erschweren.

Der gigantische Strukturwandel im Handel geht einher mit einer Zunahme der Verkaufsflächengrößen. Heute schöpfen selbst Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte, die der Nahversorgung dienen, bereits nahezu die Vermutungsregel von 1.200 qm Geschoßfläche nach § 11 Abs. 3 BauNVO aus.

Entlang der Schulstraße bestehen derartige Verkaufsflächen heute nicht. Insgesamt sind auf einer Länge von ca. 400 m ca. 1.000 qm Verkaufsflächen vorhanden. Das entspricht 20 Ladenlokalen mit in der Mehrzahl Flächengrößen von ca. 45 qm. Das größte Ladenlokal hat eine Verkaufsfläche von ca. 250 qm. Aufgrund der Baustrukturen und der im Bebauungsplan Nr. WD 82 festgesetzten Baufelder ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen nur in sehr begrenztem Umfang möglich.

Zur Stärkung der Funktion der Ortsmitte Weddinghofens soll daher mit dem Bebauungsplan Nr. WD 107 die vorhandene Mischgebietsstruktur gesichert eine angemessene Verkaufsflächenerweiterung entlang der Schulstraße ermöglicht werden.

Dazu bietet sich eine Fläche im Bereich östlich der Schulstraße in Höhe der Buchfinkenstraße an. Sie ist heute untergenutzt und als Auftakt für eine höhere städtebauliche Verdichtung und zur Aufnahme von Einzelhandelsfunktionen geeignet.

Ein Schwerpunkt der Entwicklung der Ortsmitte Weddinghofen soll im Bereich eines zentralen Platzes an der Einmündung Birkenweg liegen.

Die Nebenzentrumsfunktion wird durch vorhandene Dienstleistungen und Gastronomie gestützt. In der Ortsmitte Weddinghofen bestehen zahlreiche Handwerksbetriebe bzw. Produktionsstätten mit Verkaufsstellen (Gärtnerei, Raumausstatter, Maler usw.), die mit der Festsetzung im Mischgebiet ausdrücklich gesichert werden.

An der Schulstraße befindet sich eine Tankstelle, die ebenfalls planungsrechtlich zulässig ist.

Die Geschossigkeit im Mischgebiet soll aufgrund der angestrebten städtischen Ausprägung entlang der Schulstraße mit mindestens zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

4.3 Allgemeine Wohngebiete:

Alle anderen Bauflächen im Bebauungsplan Nr. WD 107 werden als WA-Gebiete festgesetzt. Dadurch wird der Bestand gesichert und eine sinnvolle, kleinteilige Nachverdichtung im Bereich Grüner Weg, Birkenweg sowie westlich der Schulstraße/südlich des Kuhbachs ermöglicht.

Für die Flächen rechts und links der Wiesenstraße wird ein neues Wohngebiet unter Aspekten des ökologischen Bauens, wie hohe Dichte, Ausrichtung nach Süden und mit geringem Versiegelungsgrad festgesetzt.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf:

An der Straße "Grüner Weg" werden das vorhandene städtische Jugendheim sowie der Evangelische Kindergarten als Flächen für den Gemeinbedarf dauerhaft gesichert.

4.5 Grünflächen/Grüngestaltung/Spielplätze:

Mit der Verrohrung des Kuhbaches besteht die einmalige Chance zur Gestaltung einer durchgehenden Grünfläche in Ost-West-Richtung durch das gesamte Stadtgebiet von Overberge nach Oberaden. Diese Grünfläche mit der durchgehenden Fuß-/Radweg-Verbindung und hoher Aufenthaltsqualität wird das Stadtteilzentrum Weddinghofen aufwerten. Sie stellt ebenfalls einen wichtigen Standortfaktor für die neuen Wohnbaugrundstücke am Grünen Weg und an der Wiesenstraße dar. Wegeverbindungen, Spielbereiche und andere Nutzungen sollen im Rahmen eines Gesamt-Grün-Konzeptes entwickelt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. WD 107 wird insbesondere die Aufwertung des Schulumfeldes sowie der Freibereich des Jugendheimes eine große Rolle spielen.

Nach dem Spielflächenbedarfsplan der Stadt Bergkamen besteht im Planbereich ein Spielflächendefizit, das sich durch die Erschließung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke noch verstärken wird. Im Bereich des Kuhbachgrünzuges wird daher ein Spielplatz des Typs B festgesetzt, der aufgrund seiner Lage eine besondere Attraktivität erlangt. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft, östlich des Bebauungsplangebietes, sind im Kuhbachgrünzug dezentrale Spielstationen sowie Bereiche mit Aufenthaltsqualität geplant. Die geplante Nutzungsvielfalt stellt adäquaten Ersatz für den klassischen Spielbereich A dar.

Der Kuhbachgrünzug soll aus dem Plangebiet direkt über Fuß- und Radwege erreichbar sein. Der Bebauungsplan trifft daher entsprechende Festsetzungen.

Zur Grüngliederung des Plangebietes wird der vorhandene Baumbestand gesichert.

5. Umweltschutz:

5.1 Immissionsschutz:

Im Bebauungsplan sind die Belange des Schallschutzes für den Bereich der Schulstraße berührt. Die Planungsrichtpegel der DIN 18005 für die festgesetzten WA-Gebiete werden im Bestand bereits mit max. 16 dB(A) tagsüber und 20 dB(A) nachts überschritten.

Eine entsprechende lärmtechnische Berechnung wurde erstellt. Für die Bauflächen entlang der Schulstraße sind daher Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch lärmschützende Grundrisse und Schallschutzfenster im Sinne eines Verbesserungsgebotes festzusetzen.

Angesichts der Planungen zum Bau der L 821 n ist jedoch davon auszugehen, daß mittelfristig eine Entlastung der Schulstraße und damit eine Reduzierung der Lärmimmissionen zu erwarten ist. Dennoch sind auch dann Lärmpegelüberschreitungen zu erwarten. Die Immissionsschutzfestsetzungen haben daher, insbesondere auch angesichts der Versorgungsfunktion der Schulstraße, langfristig Bestand.

5.2 Bodenschutz:

Im Planbereich befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen. Auf dem Grundstück Schulstraße 23 befand sich bis 1975 eine Tankstelle. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. WD 82 wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Hiernach ergaben sich keine konkreten Hinweise auf umweltrelevante Immissionen. Das Grundstück ist daher als Mischgebiet nutzbar.

Auf dem Grundstück Schulstraße 42 wurde bis 1978 eine Schlosserei betrieben. Das Grundstück ist z. Z. mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und nahezu hundertprozentig versiegelt. Hinweise auf Gefährdungen wurden bisher nicht bekannt. Einer Änderung zugunsten einer sensibleren Nutzung ist eine Gefährdungsabschätzung und evtl. Sicherung und Sanierung vorzuschalten. Grundsätzlich ist jedoch das festgesetzte Mischgebiet realisierbar.

5.3 Natur- und Landschaftsschutz:

Mit dem Bebauungsplan sollen Baulandflächen in Innenstadtlage reaktiviert werden. Diese Flächen eignen sich aufgrund ihrer Nähe zur Stadtmitte und zum Stadtteilzentrum Weddinghofen sowie zu vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen zur Baulandaktivierung und stellen einen Beitrag zur Reduzierung der weiteren Inanspruchnahme von Freiraum für Siedlungstätigkeiten dar.

Alle Flächen des Bebauungsplanes mit Ausnahme eines Grundstückes haben heute bereits Baurecht nach § 34 BauGB bzw. nach § 30 BauGB (Bebauungspläne Nr. WD 2 und WD 82). Le-

diglich ein Grundstück nördlich des Gebäudes Grüner Weg 2 stellt einen Eingriff in Natur- und Landschaft nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz dar. Das Grundstück ist heute Teil einer Grünfläche mit Baumbestand. Dieser Baumbestand im westlichen Teilbereich wird durch eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gesichert. Der Eingriff für das Restgrundstück soll in der östlich angrenzenden Grünfläche, die durch Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen aufgewertet wird, ausgeglichen werden (s. Anlage zur Begründung).

Zur Gliederung des Planbereiches wird der vorhandene Baumbestand auf den privaten sowie öffentlichen Flächen gesichert. Durch den Neubau der Wiesenstraße sowie die Umgestaltung der Schulstraße sollen Alleepflanzungen erfolgen. Insgesamt ist damit eine Verbesserung zur heutigen planungsrechtlichen Situation zu erwarten.

6. Örtliche Bauvorschriften:

Zur Erlangung eines eindeutigen, unverwechselbaren Charakters wird für die Neubaugrundstücke die Dachneigung festgesetzt. Dabei werden insbesondere auch ökologische Aspekte und die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes im Dachgeschoß berücksichtigt. Die Festsetzung soll gewährleisten, dass sich die Neubebauung in die vorhandenen Hausstrukturen einfügt.

7. Bergbauliche Einwirkungen:

Unter dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ging der Bergbau um. Auskünfte über notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind bei der Deutschen Steinkohle AG, Herne, einzuholen.

8. Denkmalschutz:

Bau- und Bodendenkmale sind nach heutigem Erkenntnisstand im Bebauungsplanbereich nicht vorhanden.

9. Ver- und Entsorgung:

Die Entwässerung der vorhandenen Bauflächen erfolgt im Mischsystem. Für die zusätzlichen Bauflächen rechts und links der Wiesenstraße ist eine Versickerung vor Ort aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

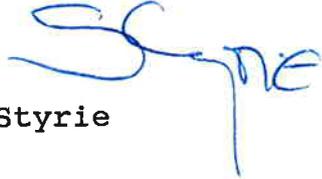
Ein alternatives Entwässerungskonzept - vorzugsweise durch verlangsamte Abführung und ortsnahe Einleitung - ist zu entwickeln.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

10. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

Bergkamen, 25. Februar 1999



Styrie

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt Bergkamen am 10.06.1999 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluss bescheinigt.

Bergkamen, 21.06.1999



