

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 47 "Südliche Salzstraße" der Stadt Bergkamen

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 19. Oktober 1972 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 47 "Südliche Salzstraße" im Stadtteil Bergkamen-Rünthe aufzustellen.

1.0 Planbereichsbegrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt
im Süden durch die Rünther Straße,
im Westen durch den Beverbach,
im Osten durch die Kanalstraße,
im Norden durch die Grundstücke Gemarkung Rünthe, Flur 6, Flurstück Nr. 414, 412, 209.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von 9,73 ha.

2.0 Motiv zur Planaufstellung

Bei dem Planbereich handelt es sich um unbebaute Siedlungsflächen im Stadtteil Rünthe, die der korrekten Wohnbebauung zugeführt werden sollen, da mit einer Förderungspraxis nicht zu rechnen ist.

Für die unbebauten Planungsbereiche werden unter Berücksichtigung der Privatinteressen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Einfamilienhausbau geschaffen, um der verstärkten Nachfrage zur Eigentumbildung Rechnung zu tragen.

Die bestehende Bausubstanz wird planerisch gesichert. Gewerbliche Nutzungen im Bereich der Rünther Straße werden durch Zuordnung der Baugebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung unter der allgemeinen Zweckbestimmung der Baugebiete berücksichtigt.

3.0 Bauleitplanung der Stadt Bergkamen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche, den Standort einer Kirche sowie den Standort des Pumpwerkes 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 oder von Teilen des Flächennutzungsplanes werden folgende zwingende Gründe geltend gemacht, die die Aufstellung des B-Planes vor Wirksamkeit eines neuen Flächennutzungsplanes rechtfertigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um von Bauflächen umschlossene Restflächen im Stadtteil Rünthe. Da keine Baugrundstücke für den Ein- und Zweifamilienhausbau zur Verfügung stehen, ist eine baul. Weiterentwicklung des Siedlungsschwerpunktes Rünthe "lahmgelegt". Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan die zwingend notwendige Verbesserung der Rünther Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Bergkamen-Rünthe. Die im Plangebiet gelegenen gewerblichen Nutzungen sowie der täglichen Versorgung dienenden Läden übernehmen teilweise Versorgungsfunktionen für den gesamten Stadtteil Rünthe.

4.0 Bebauungsplanfestsetzungen

Entsprechend dem städtebaulichen Neuordnungskonzept orientieren sich die Planfestsetzungen an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung und den baurechtlichen Gesetzesvorschriften.

5.0 Erschließung

Das Baugebiet wird von der Rünther Straße mit ihrer Funktion der Wohnsammelstraße und der Weiterführung der Straße "In der

Dille" erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen, die als verkehrsberuhigte Wohnanlagen zur Verbesserung der Wohnumwelt ausgebildet werden. Die Querschnittsgestaltung der Straßen ist unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit ausreichend bemessen.

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. Für die innere Erschließung wird ein gesonderter Entwässerungsplan aufgestellt, der nach § 45 LWG genehmigungspflichtig ist.

7.0 Wirtschaftlichkeit

Durch die Bebauungsaufstellung entstehen der Stadt Bergkamen folgende Kosten:

Äußere Erschließung

Ausbau der Kanalstraße (südl. Teilabschnitt)	107.000,-- DM
Ausbau Rünther Straße (Teilabschnitt)	360.000,-- DM
Gesamtkosten	<u>467.000,-- DM</u>

Die äußere Erschließung ist KAG-pflichtig, der Anteil der Stadt an den Gesamtkosten beträgt

301.200,-- DM

Innere Erschließung

Grunderwerb	169.200,-- DM
Straßenausbau	969.000,-- DM
Kanalausbau	69.000,-- DM
Beleuchtung	98.000,-- DM
Gesamtkosten	<u>1.305.200,-- DM</u>
./. 70 %-iger Anteil für die Mischwasserkanalisation	48.300,-- DM
	<u>1.256.900,-- DM</u>
./. 10 %-iger Anteil der Stadt gem. BBauG, beitragsfähiger Erschließungsaufwand	<u>125.690,-- DM</u>
	<u>1.131.210,-- DM</u>
Der städt. Anteil an den Er- schließungskosten beträgt ins- gesamt	173.990,-- DM
einschl. der Kosten der äußeren Erschließung	475.190,-- DM
aufgerundet	<u>480.000,-- DM</u>

8.0 Städtebauliche Kalkulation

Bei einer Gesamtfläche des Plangebietes von 9,73 ha.
beträgt der Anteil des Nettowohnbaulandes 76,242 qm = 78,34 %.
Entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung beträgt die Auf-
nahmekapazität 219 WE.

Nach einer Belegungsziffer von 3,0 Einwohner pro WE beträgt
die Einwohnerzahl 657 E.

Bezogen auf das Bruttobauland von 9,73 ha
beträgt die Einwohnerdichte 65 Ew/ha.

8.0 Städtebauliche Kalkulation

Art der Nutzung	Fläche qm	Anteil an Ges.Fl.	Max. zul. GRZ	Max. zul. GFZ	Zul. BGF	WE	E
Reines Wohnge- biet WR, Z = I	16522	16,97	0,4	0,5	8261	28	84
Reines Wohnge- biet WR, Z = II	--	--	--	--	--	--	--
Allgem. Wohn- gebiet WA; Z = II	59720	61,37	0,4	0,8	47776	191	573
Öffentl. Ver- kehrsfläche	15400	15,82					
Öffentl. Grün- fläche	1440	1,48					
Gemeinbedarfs- fläche							
-Kirche-	2400	2,47					
Versorgungs- fläche	1836	1,89					
Gesamtfläche	97318	10000				219	657
							68 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 Standort der evangelischen Kirche wird durch Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche gesichert. Der städtebaulichen Bedeutung des Objektes entsprechend werden keine weiteren Festsetzungen getroffen.

9.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz der VKU durch eine Haltestelle an der Rünther Straße angeschlossen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist hierfür eine Bushaldebucht eingeplant.

9.3 Jugendförderung

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.

10.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Zur Verwirklichung der Bauleitplanung

ist ansonsten nach Teil IV und Teil V des BBauG zu verfahren.

Bergkamen, 10. August 1978

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

Ackmann
Technischer Beigeordneter

