B E G R Ü N D U N G

zum

Bebauungsplan Nr. 59 A
der Stadt Bergkamen
Bergkamen-Rünthe

"Fürstenhof"

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 A

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
3.6 Eingeschränkte Beteiligung an der Bauleitplanung gem. § 2 a (7 BBauG

4. Planverwirklichung

4.1 Maßnahmen und Kosten der Sanierung

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluß

Am 26. 3. 1975 beschloß der Rat der Stadt Bergkamen die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Klöcknersiedlung" 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 nördlich des Westenhellweges (Fürstenhof) wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes am 26. 3. 1975 vom Rat der Stadt Bergkamen beschlossen. Der Plan erhielt die Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 59 der Stadt Bergkamen". Das Institut für Bodenordnung der Neuen Heimat in Essen wurde mit der Entwurfsbearbeitung beauftragt.

Aufgrund der Teilgenehmigung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Fürstenhof" teilt sich der Geltungsbereich in die Teilbereiche Nr. 59 und Nr. 59 A.

1.2 Begrenzung des Planbereiches

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 A, der mit dem des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes übereinstimmt, hat eine Größe von rd. 0,4 ha und beinhaltet die Flurstücke Nr. 255, 256, 257, 222, 246, 247, 249, 198, 196, 218,

des Flures 9 der Gemarkung Rünthe.

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 oder von 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. 59 A vorgesehenen Festsetzungen - Allgemeines Wohngebiet - sind aus den entsprechenden Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes entwickelt, der für diesen Teilbereich des Sanierungsgebietes "Wohnbaufläche" darstellt.

Entsprechend den weiteren Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 A im Süden und Osten ebenfalls von Wohnbauflächen umgeben.

Die im Westen des Plangebietes vorhandene Fläche zur Beseitigung von festen Abfallstoffen benötigte zwar gem. Abstandserlaß einen Abstand von 800 m zu dem geplanten Wohngebiet, das Gewerbeaufsichtsamt stellt jedoch seine Bedenken wegen des mangelnden Abstandes aufgrund der Tatsache zurück, daß die Mülldeponie 1980/81 geschlossen werden soll.

Im Bereich des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 59 A haben ältere Bebauungspläne bisher nicht bestanden, eine Aufhebung rechtskräftiger Planungen ist deshalb nicht erforderlich.

2. Bestandsdarstellung

Beschreibung des Plangebietes

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

Der Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 59 umfaßt die 3 Gebäude des sogenannten "Fürstenhofes". Es handelt sich hierbei um 1-1/2-geschossige Gebäude mit insgesamt 15 Wohneinheiten. Die Gebäude wurden im Jahre 1908 als Reitställe errichtet und zwischen 1915 und 1948 zu Wohngebäuden umgebaut.

Sanierungserfordernisse ergaben sich in diesem Teilbereich durch fehlenden Straßenausbau, mangelhafte bzw. nicht vorhandene Brauchwasser-, Abwasser-, Stromversorgungs- und Telefonleitungen; teilweise waren die Wohnungen nicht mit ausreichenden sanitären Einrichtungen versehen, und 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 (Straßenausbau, Spiel- und Grünflächen usw.) geschaffen werden.

Der Bebauungsplan-Teilbereich Nr. 59 A bietet die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung der vorhandenen Freiflächen.

Öffentliche Einrichtungen, wie Schulen, Kirchen, Kindergärten, sowie die Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf sind im Stadtteil Rünthe ausreichend vorhanden. Öffentliche Nahverkehrsmittel (Busse), die den Westenhellweg in Richtung Lünen, Werne und die Werner Straße in Richtung Bergkamen-Mitte befahren, schaffen die notwendigen Verbindungen mit der Stadtmitte und den benachbarten Gemeinden.

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 NW sollen die städtebaulichen Mißstände in der Zechensiedlung beseitigt werden und die vorhandenen Gebäudestrukturen erhalten bleiben. Gleichzeitig müssen für die Bewohner dieser Siedlung Wohnverhältnisse geschaffen werden, die neuzeitlichen Wohnbedürfnissen weitgehend entsprechen. Somit kann dann insgesamt ein Siedlungsbild erhalten bleiben, das seinen städtebaulich geschlossen wirkenden Charakter bis heute beibehalten konnte.

3.2 Vorgesehene Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die neu ausgebaute Landstraße 736 (Westenhellweg). Dadurch ist eine direkte Verbindung mit dem Ortsteil Rünthe, mit dem Stadtzentrum Bergkamens und mit der Bundesautobahn Köln - Bremen und Oberhausen - Hannover gewährleistet.

Eine im Rahmen der Sanierungsdurchführung bereits seit 1975 fertig ausgebaute Stichstraße mit Wendemöglichkeit und Parkplätzen erschließt das Gebiet entsprechend den Anforderungen der RAST-E, Anliegerstraßen in Wohngebieten.

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

3.3 Geplante bauliche und sonstige Nutzung

In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan, Teilbereich Nr. 59, wurde für den Planbereich Nr. 59 A "Allgemeines Wohngebiet" als Art der Nutzung festgesetzt. In eingeschossige Bauweise mit Satteldächern in Form von Einzel- und Doppelhäusern ist hier eine offene Bauweise vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den entsprechenden Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

Im Rahmen der Erörterungen gemäß § 9 StBauFG wurden den Sanierungsbetroffenen vier Planungsalternativen für den Gesamtbereich des Fürstenhofes vorgestellt. Diskutiert wurde

a) eine Bestandserhaltung in der derzeitigen Form,
b) eine maßvolle Ergänzung mit Einfamilienhäusern,
c) die optimale Ausnutzung des Planungsgebietes mit ergänzender Einzel- oder Doppelhausbebauung und
d) der Abbruch des Bestandes und der Ersatz durch Neubaumaßnahmen.

Die Bewohner befürworteten die Erhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes und eine maßvolle Ergänzung mit Einfamilienhäusern. Dieses Planungskonzept wurde deshalb weiterverfolgt.

Die für die Einmündung der Stichstraße in die L 736 erforderlichen Sichtfelder für die Annäherungssicht werden nach NO mit 20 x 135 m und nach SW mit 20 x 200 m entsprechend den Forderungen des Landesstraßenbauamtes vorgesehen. Für diese gilt eine Nutzungsbeschränkung ab 0,70 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Fahrbahnniveau.

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.

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

1. Zur Abschirmung der von der L 736 ausgehenden Lärmimmissionen sind auf den südlichen Grundstücksgrenzen Lärmschutzmauern in einer Höhe von 3 m zu errichten.

Zur zusätzlichen Schalldämmung der Lärmimmissionen sind folgende bauliche Verbesserungen zu treffen.

2. Die Grundrisse der Gebäude sind dabei so auszurichten, daß die zum dauernden Aufenthalt bestimmten Räume zu der lärmabgewandten Seite orientiert sind.

3. Für diese Gebäude sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse I erforderlich.

Aufgrund des neuen Planungskonzeptes wird im Rahmen der Sanierungsdurchführung selbstverständlich auch eine Bodenordnung zum Zwecke der Parzellierung der Neubaugrundstücke erforderlich. Dadurch werden dann zwar diejenigen Flächen, die den derzeitigen Bewohnern bisher zur Verfügung standen, eingeschränkt; dieser Punkt ist bei der Erörterungsveranstaltung jedoch angesprochen und akzeptiert worden.

Eines der angestrebten Ziele der Sanierungsmaßnahme ist der Verkauf neu parzellierter Grundstücke, möglichst an die derzeitigen Bewohner.

Gebäudeabbrüche sind hier mit Ausnahme einer Garage nicht vorgesehen. Die Aufstellung eines besonderen Sozialplanes erübrigt sich somit.

3.4 Zahlentafel: Flächendaten

Baugebiet: Fürstenhof - Bebauungsplan Nr. 59 A

	qm	%	%
1. Fläche des Planungsgebietes	4019	100	100
2. Bruttobaufläche	2779	69	
3. Nettobaufläche	738		27
4. Verkehrsflächen (Fußweg)	35	1	
5. Grünflächen	1205	30	

3.5 Bürgerbeteiligung für den Gesamtbereich des Fürstenhofes

Die Ziele der Planung sind in Sitzungen der zuständigen Ratsausschüsse diskutiert und akzeptiert worden. Für die Beteiligung der Bürger im Rahmen der Erörterungen gemäß § 9 StBauFG haben vier Bebauungsplanvorentwürfe als Alternativen bei einem Erörterungstermin am 27. April 1978 für die Sanierungsbetroffenen vorgelegen. Der Bebauungsplanentwurf für die Anhörung gem. § 2 a BBauG war vom 10. 7. 1978 bis 24. 7. 1978 im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Bergkamen nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung für jedermann einsehbar. Die bei den Erörterungen vorgebrachten Anregungen der Bürger wurden dem Sanierungsausschuß vorgetragen und, soweit empfohlen, in die Planung übernommen.

3.6 Eingeschränkte Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 2 a (7) BBauG

Der Teilbereich Nr. 59 A wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert bzw. ergänzt.

Gemäß § 2 a (7) wurde eine beschränkte Beteiligung durchgeführt.

In dieses Verfahren wurden einbezogen:

1. die von der Änderung oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke;
2. die den benachbarten Grundstücken benachbarten Grundstücke und
3. die von der Änderung in Ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange.

Bedenken wurden von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke und Nachbargrundstücke sowie den Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht.

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- und Grünflächen sollen die Grundstücke privatisiert werden. Grunderwerbskosten, die zum vorgenannter Flächen verwandt werden, gehören zu den unrentierlichen Kosten der Ordnungsmaßnahmen und sind in den nachstehend aufgeführten Einzelkosten enthalten.
Da die Straße bereits ausgebaut ist, fallen hier keine Erschließungskosten mehr an.

Die Kosten für die sonstigen Ordnungsmaßnahmen (Baureifmachung der Grundstücke, Vermessungskosten) und die Kosten der Lärmschutzmauer werden mit ca. 61.000,-- DM veranschlagt.

Das Land NW beteiligt sich an diesen Kosten mit 90 v. H.

*

Diese Begründung hat bei dem Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Bergkamen am 21. Mai 1981 vorgelegen.

Bergkamen, 21. Mai 1981

Der Stadtdirektor
I. A.

Wilke
Stadtobervermessungsrat

STADT BERGKAMEN 24 KREIS UNNA