

Anlage 3 zur Drucksache Nr. 8/2112-00

Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. WD 103/I "Grimberg 3/4" der Stadt Bergkamen

Am 12.9.2003 hat die Firma beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungs-Gesellschaft mbh mit Sitz in Hamm einen Antrag auf Bebauung für eine Fläche im Eingangsbereich der ehemaligen Schachtanlage Grimberg 3/4 mit Wohnhäusern i. S. v. § 12 (2) BauGB gestellt. Für die betroffenen Grundstücke befindet sich der Bebauungsplan Nr. WD 103 "Grimberg 3/4" in Aufstellung. Eine Planreife nach § 33 BauGB war nicht erreicht.

Die geplante Wohnbebauung entspricht den städtebaulichen Zielen des o.g. Bebauungsplanes. Da aufgrund der differenzierten Planung auf der gewerblichen Brache Grimberg 3/4 nicht kurzfristig mit einem Abschluss des Bauleitplanverfahrens zu rechnen ist, soll die Bebauung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht werden. Die Firma beta hat erklärt, dass sie auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung in einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Sie ist zwischenzeitlich Eigentümerin der Grundstücke im Planbereich.

In seiner Sitzung am 16.10.2003 hat der Rat der Stadt Bergkamen über den Antrag entschieden und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. WD 103/I beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist der erste Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. WD 103 "Grimberg 3/4", der zum Ziel hat, das ehemalige Betriebsgelände Grimberg 3/4 zu einem Wohnstandort unter Erhaltung und Sicherung der Bergbauberufsschule zu entwickeln.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. WD 103/I mit einer Gesamtgröße von 1,57 ha ist begrenzt:

- im Süden durch die Nordgrenze der Kuhbachtrasse von der Westseite des Grundstücks Schulstraße 60 bis 116 m weiter westlich
- im Westen von der Nordseite der Kuhbachtrasse durch eine gedachte Linie nach Norden bis zur Südgrenze des ehemaligen Gesundheitshauses
- im Norden durch die Südseite des Grundstücks des ehemaligen Gesundheitshauses, durch die Süd- und Ostgrenze des Grundstücks Schulstraße 74 sowie durch die Südseite der ehemaligen Werkszufahrt Grimberg 3/4 vom Grundstück Schulstraße 74 bis zur Einmündung mit dem Kleiweg
- im Osten durch die Nord- und Westgrenze des Grundstücks Schulstraße 64 und weiter durch die Westseite der Grundstücke Schulstraße 62 bis 60 bis zur Nordgrenze der Kuhbachtrasse.

2. Einordnung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen ist der Planbereich als Fläche für die Forstwirtschaft und das Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Schulstraße/Kleiweg als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich wird ebenfalls durch die damals geplante B 61n tangiert. Diese Bundesstraße wurde mit dem VEP Bergkamen 1992 auf Bergkamener Stadtgebiet als entbehrlich eingestuft. Die Planungen wurden daher eingestellt.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher die Flächennutzungsplanänderung Nr. 14.1 der Stadt Bergkamen durchgeführt.

3. Planmotiv

Aufgrund des vorhandenen Wohnbauansatzes an der Schulstraße sowie aufgrund der besonderen Lage zur Kuhbachtrasse, die z. Z. als durchgehender Grünzug neu gestaltet wird, eignet sich die Fläche im Einmündungsbereich Schulstraße/Kleiweg hervorragend für eine Wohnbebauung.

4. Städtebauliches Konzept

Im heutigen Kreuzungsbereich soll mit der Umgestaltung der Schulstraße ein Kreisverkehr mit vier Ästen entstehen. Mit dem neuen Westast soll das Gelände der ehemaligen Schachanlage Grimberg 3/4 erschlossen werden. In diesem Eingangsbereich ist eine auf die künftige Kreisverkehrsanlage ausgerichtete Eingangsbebauung mit entsprechender Dichte geplant. Im Hintergelände entsteht eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

4.1 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Norden von der HAUPTERSCHLIEßUNGSACHSE aus. Eine verkehrsberuhigte Zone wird in einer Schleife mit ca. 60 m Seitenlänge geführt. Diese erschließt alle Baugrundstücke direkt.

Die Verkehrsfläche wird durch Bäume gegliedert. Im Straßenraum werden öffentliche Stellplätze untergebracht. Diese Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht als Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt, sondern wird im Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelt.

Das Baugebiet ist über einen kombinierten Fuß- und Radweg an das Freizeitwegenetz im Kuhbachgrünzug angebunden.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt mit der Haltestelle "Grimberg 3/4" an der Schulstraße. Der Zentrale Omnibusbahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.200 m. Von dort bestehen Verbindungen zu allen Ortsteilen und zu den Nachbarstädten.

4.2 Wohngebiete

Im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier soll eine zweigeschossige Bebauung entstehen, die gestalterisch auf den Kreisverkehr ausgerichtet ist und die Eingangssituation in das Gebiet Grimberg 3/4 maßgeblich prägen wird. Die Anordnung der überbaubaren Fläche ermöglicht Wohnruhe nach Süden und Westen, so dass den Anforderungen an das gesunde Wohnen Rechnung getragen wird.

Im rückwärtigen Bereich werden ebenfalls Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hier sollen 43 Wohneinheiten entstehen. Im inneren Quartier entstehen 7 Doppelhäuser als zweigeschossige Stadtvillen plus Zeltdach mit 38 Grad Dachneigung. In den Randbereichen sind zweigeschossige Doppelhäuser und ein freistehendes Einfamilienhaus geplant. Hier

befindet sich das 2. Geschoss unter geneigten Dachflächen. Die Dachneigung beträgt hier 48 Grad.

5. Umweltschutz

Eine UVP ist in diesem Falle nicht erforderlich, da die in der Anlage 1 zum UVPG genannten Größen für Vorhaben hier nicht erreicht werden.

5.1 Immissionsschutz

Das Allgemeine Wohngebiet im Süd-West-Segment des Kreisverkehrs Schulstrasse / Kleiweg ist durch die Lärmimmissionen der Schulstraße belastet. Zur Sicherung der Wohnruhe werden die Bauflächen daher nach Süden und Westen orientiert.

Für weitergehende Immissionsschutzfestsetzungen wurde eine gutachterliche Geräuschimmissionsuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet für die Grundstücke im unmittelbaren Bereich des Kreisverkehrs tagsüber um bis zu 15 dB (A) und nachts bis zu 14 dB(A) überschritten werden. Zur Verminderung der Geräuschübertragung und Einhaltung der Anhaltswerte für Innenschallpegel in Aufenthalts- und Schlafräumen werden für das WA-Gebiet im Süd-West-Segment des Kreisverkehrs für Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Fenster der Schallschutzklasse 4 mit schallgedämpfter Lüftungseinrichtung für alle Aufenthalts- und Schlafräume festgesetzt, die sich an der straßenzugewandten Fassade befinden. Für das Dachgeschoss werden Fenster der Schallschutzklasse 3 festgesetzt. Des Weiteren sollen lärmschützende Grundrisse gewählt werden.

Eine Immissionsbelastung der Gärten und Freisitze erfolgt hier nicht, da eine geschlossene Bebauung festgesetzt ist. Allerdings wurde eine Überschreitung mit 1 bis 2 dB (A) für die Gärten und Freisitze der Grundstücke östlich der neuen Erschließungsanlage festgestellt. Diese geringfügige Überschreitung ist subjektiv nicht wahrnehmbar, so dass von aktiven Schallschutz-Maßnahmen abzusehen ist.

5.2 Bodenschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestand bis 1994 die Schachanlage Grimberg 3/4. Im Rahmen des Abschlussbetriebsplanes wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Diese Bewertung umfasst auch die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes WD 103/I. Für diese Teilflächen ergeben sich keine Nutzungsbeschränkungen.

Sollten sich auf den Grundstücken Berge- und Bauschuttmaterialien befinden, sind diese auszukoffern und mit unbelastetem Kulturboden aufzufüllen. Dieser eventuelle Bodenaustausch ist gutachterlich zu dokumentieren.

Für die Verwertung und den Einbau von mineralischen Reststoffen und Recycling-Baustoffen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 WHG erforderlich.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass auch weit außerhalb des unmittelbaren Schachtschutzbereiches der Schächte 3 und 4 mit Gefahren durch austretendes Methangas gerechnet werden muss. Daher wurde ein gutachterliches Sicherungskonzept erarbeitet. Hier werden Sicherungsmaßnahmen für Gebäude und Erschließungsanlagen entwickelt. Für die Gebäude sind Gasflächendrainagen für verschiedene Gründungsformen vorgesehen. Für die Anlage der Erschließung werden Lösungen zur Vermeidung von horizontalen Verschleppungen und der Anreicherung der aus dem Untergrund aufsteigenden Gase vorgeschlagen. Die gesamten Bauarbeiten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. WD 103/I sind unter Berücksichtigung der Gefährdung durch austretendes Methangas durchzuführen. Daher ist auch eine Betriebsanweisung für einen Arbeits- und Sicherheitsplan erstellt worden. Die Ergebnisse des Gutachtens werden Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan WD 103/I "Grimberg 3/4".

5.3 Grundwasserschutz

Im Plangebiet steht das Grundwasser hoch an. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann eine wasserdichte Ausbauweise erforderlich werden. Aufschluss über die tatsächlichen Grundwasserverhältnisse der einzelnen Grundstücke geben letztendlich entsprechende Bodenuntersuchungen.

Im Sinne des Gesundheitsschutzes wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB das Anlegen von Grundwasserbrunnen ausgeschlossen.

5.4 Natur- und Landschaftspflege

Mit der Reaktivierung der ehemaligen Schachanlage Grimberg 3/4 soll die Inanspruchnahme von Freiraum möglichst gering gehalten werden. Der Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher nur ein Baustein.

Die Grundstücke im Kreuzungsbereich von Schulstraße und Kleiweg sind als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzustufen. Sie stellen eine Baulücke zwischen den Gebäuden Schulstraße 74 und 64 dar. Im Rahmen der Bilanzierung von Eingriffs- und Kompensationsmaßnahmen bleiben diese Flächen daher unberücksichtigt.

Die bewerteten Flächen wurden als Grabeland genutzt. Zur Kompensation der Eingriffe in das Grabeland soll eine Aufforstung im Waldband in unmittelbarer Nachbarschaft erfolgen. Als Sicherung dient der öffentlich-rechtliche Vertrag (Ökokonto/Waldband) zwischen KVR, Kreis Unna, den Städten Bergkamen, Kamen und Lünen und der Harpen AG, die Alteigentümer der Flächen im Vorhaben- und Erschließungsplan waren. Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im o. g. Vertrag enthalten.

Am Westrand und im Süden des Plangebietes erfolgt ein Eingriff in Waldstrukturen. Dieser Eingriff ist mit dem Forstamt abgestimmt. Hier soll parallel zum Bauleitplanverfahren ein Forstumwandlungsverfahren durchgeführt werden mit dem Ziel, eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche in Overberge durchzuführen. Der Eingriff definiert sich über den tatsächlichen Eingriff in den Wald zuzüglich einer 35 m breiten Zone parallel zur überbaubaren Fläche im Westen des Plangebietes. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1: 2 spätestens in der auf den Eingriff erfolgten Pflanzperiode. Weitere Sicherungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Dachformen und die Firstrichtungen festgelegt, um eine harmonische Gesamtgestaltung zu erreichen.

Am Übergang zur freien Landschaft - zur Kuhbachtrasse und zum Wäldchen - werden Festlegungen für Einfriedigungen getroffen. Zulässig sind nur Zaunanlagen mit Begrünung. Nicht zulässig sind geschlossene Mauern und Holzflechtzäune.

Weitergehende gestalterische Festlegungen für die Neubebauung werden im Durchführungsvertrag getroffen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

Das geplante Baugebiet wird in einem kombinierten Trenn- und Mischsystem entwässert.

Die Grundstücke am geplanten Kreisverkehr werden an das vorhandene Mischsystem in der Schulstraße angeschlossen. Die inneren Grundstücke im Plangebiet werden im Mischsystem entwässert und dem Hauptsammler am Kuhbach zugeführt. Die Randgrundstücke zum Wald, zur Kuhbachtrasse und zur Bebauung an der Schulstraße eignen sich aufgrund ihrer Lage für eine Entwässerung im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird über unterirdische Leitungen dem Kuhbach direkt zugeführt.

7.2 Strom, Wasser, Wärmeversorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Fernwärme oder Erdgas wird durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze gesichert.

7.3 Leitungsrechte

Die vorhandenen und auch für die Zukunft benötigten Leitungstrassen auf privaten Grundstücken, wie der neue DSK-Kanal sowie die Leitungen zur Abführung des Oberflächenwassers der privaten Grundstücke zum Kuhbach werden mit Leitungsrechten gesichert.

8. Sonstiges, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

8.1. Denkmalrecht

Im Planbereich sind keine Baudenkmäler bekannt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

8.2 Bergbauliche Einwirkungen

Unter dem Plangebiet ging der Bergbau um. Der gesamte Bereich wird daher nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

9. Städtebauliche Bilanzierung

Mischgebiet ca.	2.400 qm
WA-Gebiete ca.	11.400 qm
Verkehrsflächen ca.	<u>1.900 qm</u>
	15.700 qm

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt Bergkamen am 08.07.2004 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluss bescheinigt.

Bergkamen, 15.07.2004

