

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. OV 94 "Gewerbegebiet Erlentiefenstraße"  
im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB

In seiner Sitzung am 01.03.1991 hat der Rat der Stadt Bergkamen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OV 94 zwischen Erlentiefenstraße, Werner Straße und Industriestraße beschlossen. Am 05.03.1992 hat der Rat der Stadt Bergkamen den Beschluß gefaßt, dieses Plangebiet nach Norden zu vergrößern. Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen.

### 1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. OV 94 wird begrenzt:

- im Osten durch die ehemalige Zechenbahntrasse,
- im Norden durch den Bachlauf zwischen Werner Straße und ehemaliger Zechenbahntrasse,
- im Westen durch die B 233/Werner Straße,
- im Süden durch die südliche Grenze des Grundstückes Erlentiefenstraße 9 sowie deren Verlängerung nach Westen.

### 2. Einordnung in die Bauleitplanung:

Der südliche Teil des Bebauungsplanes ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen abgeleitet, der in diesem Bereich Gewerbegebiet darstellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das 9. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. OV 94 eingeleitet. Diese Flächen nördlich der K 16 sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zukünftig sollen sie als Gewerbegebiete dargestellt werden.

Damit wird auch für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB erfüllt. In seiner Verfügung vom 16.09.1992 hat der Regierungspräsident Arnsberg festgestellt, daß diese gewerbliche Entwicklung nördlich der Industriestraße an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

...

### 3. Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel des Bebauungsplanes Nr. OV 94 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein stadtnahes Gewerbegebiet östlich der B 233 im Bereich des Verkehrsknotens mit der K 16 in verkehrsgünstiger Lage. Die K 16 ist Autobahnzubringer.

### 4. Städtebauliches Konzept:

Mit dem Bebauungsplan Nr. OV 94 wird ein wesentlicher Ortseingangsbereich im Schnittpunkt der B 233/Werner Straße mit der K 16/Industriestraße der Stadt Bergkamen planerisch gestaltet.

Heute ist dieser Bereich landwirtschaftlich genutzt. Prägend ist die ehemalige Zechenbahntrasse am Rande des Plangebietes, die heute als Geh- und Radweg genutzt wird. Im Norden bestimmt der kleine Bachlauf und die ihn begleitende Pflanzung des visuelle Bild.

#### 4.1 Erschließung:

Die geplanten gewerblichen Bauflächen werden durch zwei Stichstraßen von der K 16 aus erschlossen. Der Einmündungsbereich wird kreuzungsmäßig ausgebaut.

Die Erschließungsstraße nördlich der K 16 soll die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke im Kreuzungsbereich erleichtern. Durch diese Form der Erschließung sind die meisten Grundstücke nur für Klein- und Mittelbetriebe nutzbar.

Die Erschließung südlich der K 16 erfolgt durch eine ca. 300 m lange Stichstraße, die beidseitig bebaut werden kann.

Eine verkehrliche Erschließung von der Erlentiefenstraße aus soll ausgeschlossen werden. Die bestehende Erschließung des vorhandenen Gewerbebetriebes bleibt davon unberührt.

Im Kreuzungsbereich B 233/K 16 befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs. Damit ist der Planbereich an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Radwegeanbindung erfolgt durch separate Radwege im Plangebiet sowie durch den Radweg auf der ehemaligen Zechenbahntrasse. Damit ist eine gute Radwegeanbindung des Plangebietes an die Stadtmitte, die Stadtteile und nach Kamen gewährleistet.

...

#### 4.2 Gewerbegebiet:

Durch den Beschäftigungsabbau im Bergbau ist es erforderlich, kurz- und mittelfristig Arbeitsplätze in anderen Wirtschaftszweigen in Bergkamen zu schaffen. Daher werden über den Bestand hinaus dringend weitere Ansiedlungsflächen für Gewerbe benötigt. Ein Standort befindet sich im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. OV 94.

Aufgrund der Nachbarschaft zu Wohngebieten werden die geplanten Gewerbegebiete aus Immissionsschutzgründen gegliedert. In den Bereichen, die keine 100 m von Wohngebieten entfernt liegen, wird das Gewerbegebiet GE 1 festgesetzt. Hier sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das bedeutet, daß in diesem Bereich des Bebauungsplanes gewerbliche Betriebe und Anlagen nach § 8 BauNVO zulässig sind, die jedoch den Störgrad der im Mischgebiet zulässigen Betriebe nicht überschreiten dürfen.

Die Gewerbegebiete GE 2 werden durch textliche Festsetzungen gegliedert, die sich auf die Abstandsliste 1990 stützen. Aufgrund des Abstandes zu Wohngebieten können im GE 2-Gebiet nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig sein. Damit kann eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete durch die Neuansiedlung gewerblicher Betriebe verhindert werden.

Die Zulässigkeit einzelner Abstandsklassen ermöglicht den Ansiedlungsinteressierten die zulässigen Betriebstypen zu erkennen und unmittelbar abzuschätzen, ob ein Vorhaben zulässig ist oder nicht.

Im Einzelfall kann im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB eine Befreiung für Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste möglich sein. Diese Erleichterung ist deshalb sinnvoll, weil im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung kann anhand der im Einzelfall vorzuliegenden genauen Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden.

Aufgrund des geringen Gewerbeflächenpotentials im Stadtgebiet sollen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein, da die Flächen dringend zur Schaffung neuer Arbeitsplätze im Stadtgebiet benötigt werden und das knappe Flächenangebot nicht blockiert werden soll.

...

## 5. Naturhaushalt:

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umwandlung von Ackerflächen in Gewerbegebiete. Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen und die Umwelt entstehen durch Versiegelung der Erschließungsflächen, durch Bebauung der Gewerbegrundstücke und durch die Veränderung des Landschaftsbildes.

Aus stadtklimatischen, ökologischen und stadtgestalterischen Gründen werden die baulichen Eingriffe in den Landschaftshaushalt durch Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 4 Landschaftsgesetz NW aufgefangen. Durch eine wirksame Grünvernetzung im öffentlichen und privaten Raum soll eine landschaftsgerechte Einbindung und städtebauliche Gestaltung bewirkt werden.

Dazu werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

Im Südosten des Planbereiches wird die Grünzone der ehemaligen Zechenbahntrasse mit dem vorhandenen Fuß- und Radweg auf eine Breite von 20 m vergrößert.

Im Übergangsbereich zwischen den Gewerbegebieten und der Grünzone der ehemaligen Zechenbahntrasse wird das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern südlich sowie nördlich der K 16 festgesetzt. Diese Pflanzstreifen sind mehrreich aufzubauen, mit überwiegender Pflanzung von Sträuchern mit einzelnen, mittelgroßen heimischen Bäumen. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nicht zulässig.

Das Gewerbegebiet südlich der Industriestraße wird durch einen 50 m breiten Grünzug gegliedert. Auch dieser Grünzug wird durch die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen in das Gewerbegebiet ausgedehnt. Der Grünzug findet seinen Übergang im Bereich der Erschließungsstraße durch eine dichte Baumreihe.

Die geplante Grünfläche soll nicht als Repräsentationsgrün gestaltet werden, sondern durch die Anpflanzung von Bäumen und Feldgehölzen einen wirksamen Ausgleich für die Inanspruchnahme von Ackerland durch Bauflächen darstellen.

Als nördlichen Abschluß der Bebauung soll der Bereich um den kleinen Bachlauf mit Pflanzenarten feuchter Standorte als Aue gestaltet werden. Der Übergangsbereich dieser Grünfläche zu den Gewerbegebieten wird ebenfalls mit einem Pflanzgebot belegt.

Die Erschließungsstraße südlich der K 16 soll mit Großgehölzen als Allee ausgebildet werden.

...

Die Versiegelung durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben kann max. in einer Größe von 52 100 m<sup>2</sup> erfolgen.

Da die Anzahl und Art der Betriebe nicht feststeht, kann das Ausmaß der tatsächlichen Eingriffe bis heute nicht bestimmt werden.

Es ist jedoch davon auszugehen, daß eine 100 %ige Versiegelung ausbleibt, da

- die Gliederung der Gewerbegebiete lediglich eine Ansiedlung von Handwerksbetrieben sowie Klein- und Mittelbetrieben zuläßt,
- die notwendigen Stellplätze mit geringem Versiegelungsgrad und Begrünung auszuführen sind,
- eine zweigeschossige Bebaubarkeit für die Gewerbegrundstücke aufgrund der Firsthöhe gegeben ist,
- Minderungsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen auf den Baugrundstücken vorgenommen werden.

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft durch intensive Anpflanzungen berücksichtigt.

Als Fläche für Ersatzmaßnahmen sollen die öffentliche Grünfläche sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft dienen.

Ersatzmaßnahmen für Eingriffe für die öffentlichen Verkehrsflächen sollen auf einer Fläche in Overberge, in der Nähe der ehemaligen Schweinemastanstalt, vorgenommen werden. Diese Fläche befindet sich im städtischen Besitz. Sie ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft mit dem Ziel der Waldvermehrung dargestellt.

Im Hinblick auf die Notwendigkeit der Schaffung von Ersatzarbeitsplätzen für die kurzfristig verlorengelassenen Arbeitsplätze im Bergbau sowie zur Gewährleistung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktureinrichtungen stellen die getroffenen Festsetzungen einen ausreichenden Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

## 6. Örtliche Bauvorschriften/Gestaltungssatzung:

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erfordert eine hohe Anzahl von Stellplätzen. Um zu vermeiden, daß dadurch stark versiegelte Bereiche entstehen, werden besondere Festsetzungen für die Stellplatzanlagen getroffen. Mit diesen gestalterischen Festsetzungen soll vor allem durch Bepflanzungsmaßnahmen eine ästhetisch befriedigende Gestaltung erreicht und die häufig nicht ganz vermeidbaren negative Aspekte dieser Anlagen durch Gestaltungsmaßnahmen gemindert werden. Dazu zählen die Begrünungsmaßnahmen sowie die Ausführung mit geringem Versiegelungsgrad.

Grundstückseinfriedigungen haben in einem Gewerbegebiet aufgrund der Kontrollierbarkeit sicherheitsrelevanter Bereiche ihre Berechtigung. Sie sollen aufgrund des Gesamteindruckes, jedoch möglichst zurückhaltend ausgeführt werden. Daher sind Einfriedigungen nur bei intensiver Begrünung zulässig.

## 7. Altablagerungen:

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt. Die Flächen der ehemaligen Zechenbahntrasse sind jedoch als altlastenverdächtig einzustufen. Da die Flächen als Grünfläche bzw. Gewerbegebiet festgesetzt werden, besteht ein aktueller Handlungsbedarf nicht. Bei der Ansiedlung sensiblerer Nutzungsarten, z. B. Wohnungen i. S. v. § 8 (3) BauNVO, ist eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen.

Werden bei Bauarbeiten Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen angetroffen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser- und Abfallbehörde des Kreises Unna einzuschalten sowie das STAWA Herten zu informieren.

## 8. Nachrichtliche Übernahmen:

Im Bebauungsplangebiet befindet sich die Erdgasleitung 200 DN Bergkamen - Werne im Bereich der K 16 sowie die Richtfunkstrecke Koepchenwerk - Gersteinwerk der VEW. Beide Leitungstrassen werden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB übernommen. Die Baubeschränkungen beeinträchtigen die bauliche Nutzung im Bebauungsplangebiet nicht.

An der B 233 gilt die freie Strecke mit einer 20 m breiten Anbauverbotszone im Sinne von § 9 Fernstraßengesetz. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich übernommen.

## 9. Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Wasser und Strom soll im Planbereich des Bebauungsplanes durch die Versorgungsträger Gelsenwasser und VEW gewährleistet werden. Telekommunikation wird durch Einrichtung der Post ermöglicht.

Die Abwässer sollen im Mischsystem abgeführt werden.

Zur Entwässerung des gesamten Gebietes ist ein Neubau des Pumpwerkes sowie des Regenüberlaufbeckens und der Druckrohrleitung erforderlich. Darüber hinaus sollen im Plangebiet im Hinblick auf die Förderung ressourcenschonender, umweltfreundlicher Maßnahmen und Verhaltensweisen folgende Punkte im Einzelfall Berücksichtigung finden:

- Verringerung des Versiegelungsgrades um die Versickerung von Niederschlägen zu gewährleisten.
- Sammlung des Oberflächenwassers in privaten Teichen zur Versickerung, Verdunstung, verzögerten Weiterleitung bzw. Wiedernutzung des Brauchwassers.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird durch eine Hauptwasserleitung gequert. Die vorhandenen Leitungen werden mit ihren Schutzstreifen durch Leitungsrecht gesichert.

Innerhalb des Plangebietes liegt im Bereich der ehemaligen Zechenbahntrasse eine Kabeltrasse der Ruhrkohle AG. Sie umfaßt Energie-, Steuer- und Fernmeldekabel.

## 10. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

In dem Bebauungsplangebiet befindet sich das Wohnhaus Werner Straße 204. Diese heute zulässige Wohnnutzung wird durch die Festsetzung von Gewerbegebieten im Bebauungsplan geändert. Das Gebäude selbst befindet sich nicht innerhalb einer überbaubaren Fläche. Hier werden sozialplanerische Maßnahmen gemäß § 180 BauGB entwickelt, um nachteilige Auswirkungen für die Bewohner und Eigentümer zu vermeiden bzw. zu mildern.

...

11. Kosten:

Durch den Bebauungsplan Nr. OV 94 entstehen der Stadt Bergkamen folgende Kosten:

1. Äußere Erschließung	
- Linksabbiegespuren auf der K 16 (einschl. Verlegung der Grünstreifen)	250 000,00 DM
2. Innere Erschließung	
- Erschließungsanlage südlich der Werner Straße	1 101 750,00 DM
- Erschließungsanlage nördlich der Industriestr.	325 000,00 DM
Summe aus Punkt 1 und Punkt 2	<u>1 676 750,00 DM</u> =====
3. Kanalisation	
- Mischwasserkanäle im Bebauungsplangebiet	599 000,00 DM
- Umbau Pumpwerk Werner Straße	600 000,00 DM
- Neubau Regenrückhaltebecken	400 000,00 DM
Summe aus Punkt 3	<u>1 599 000,00 DM</u> =====
4. Öffentliche Grünflächen	
- Grunderwerb	392 000,00 DM
- Herrichtung Begrünung	280 000,00 DM
Summe aus Punkt 4	<u>672 000,00 DM</u> =====
Gesamtkosten:	<u>3 947 750,00 DM</u> =====

...

Hinzu kommen Kosten für die Sozialplanmaßnahmen bzw. den Ankauf des Wohnhauses Werner Straße 204.

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind bisher nicht berücksichtigt.

Die Förderung der einzelnen Vorhaben soll entsprechend den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen im Einzelfall beantragt werden. Das Gewerbegebiet Erlentiefenstraße ist im Handlungsrahmen für die Kohlegebiete als Projekt angemeldet.

Bergkamen, 04.06.1993

  
Wilke

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt Bergkamen am 01.07.93 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschuß bescheinigt.

Bergkamen, 06.10.1993

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage

  
Wilke

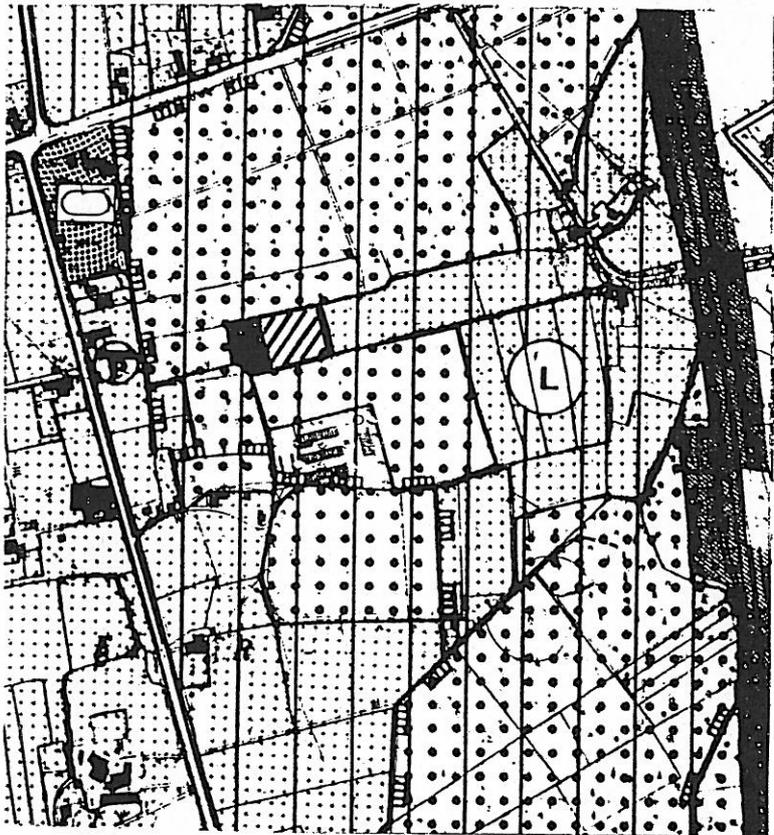


Anlage zur Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. OV 94 "Gewerbegebiet Erlentiefenstraße"

1. Eingriffsbilanzierung Bebauungsplan Nr. OV 94				
heutige Nutzung	geplante Nutzung	Fläche (qm)	Eingriffsfaktor	Eingriff (qm)
intensiv genutztes Ackerland	GE	52.110	1,0	52.110
intensiv genutztes Ackerland	Erschließungsstraße südl. K 16	5.360	1,0	5.360
intensiv genutztes Ackerland	Erschließungsstraße nördl. K 16	2.200	1,0	2.200
Gebüsch, Hecke	GE und Erschließungsstraße südl. K 16	1.400	1,2	1.680
Eingriff auf privaten Grundstücksflächen				53.450
Eingriff durch öff. Verkehrsflächen				7.900
Eingriff gesamt				61.350

2. Ausgleich im Bebauungsplan Nr. OV 94				
heutige Nutzung	geplante Nutzung	Fläche (qm)	Ausgleichsfaktor	Ausgleich (qm)
intensiv genutztes Ackerland	Grünzug mit Feldgehölzen / Bäumen	8.600	1,4	12.040
intensiv genutztes Ackerland	Erweiterung Radwegachse mit Feldgehölzen/ Bäumen	750	1,4	1.050
intensiv genutztes Ackerland	Bachau / Feuchtwiese	2.600	1,6	4.160
intensiv genutztes Ackerland	Anpflanzen v. Bäumen und Sträuchern im Übergang zu Grünflächen	6.295	1,4	8.813
intensiv genutztes Ackerland	Anpflanzen v. Bäumen und Sträuchern entlang der Verkehrsflächen	2.250	0,5	1.125
Wohnhaus, Hof	"	400	2,0	800
Ackerland	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entl. der Verkehrsflächen	2.400	0,5	1.200
Ausgleich				29.188

### 3. Ausgleich außerhalb des Bebauungsplangebietes



Aufforstung  
für Verkehrsflächen



Aufforstung  
für GE-Flächen

#### Art der Kompensation:

##### Aufforstung

- traditionellen Waldstandort sichern
- minderwertige Ackerflächen
- Immissionsschutz BAB A1

#### Sicherung der Maßnahme:

- städtischer Grundbesitz mit kurzfristiger Kündigungsfrist aus Pachtverträgen
- Flächennutzungsplan: Fläche für die Forstwirtschaft
- Landschaftsplan: Landschaftsschutzgebiet L 23

#### Zeitpunkt der Maßnahme:

Da die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken zeitgleich mit dem Eingriff erfolgen, sollen die Kompensationsmaßnahmen durch Aufforstung außerhalb des Bebauungsplanes in großen zusammenhängenden Teilabschnitten, je nach Baufortschritt, durchgeführt werden.

Eine Aufforstung in der Größenordnung der einzelnen erforderlichen Ersatzmaßnahmen ist landschaftspflegerisch nicht sinnvoll.

Eine Zeitgleichheit von Eingriff und Ersatzmaßnahme ist daher nicht möglich.