Datum: 15.09.2003

Az.: 61.26 bo-ha

Beschlussvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	06.10.2003
2.	Haupt- und Finanzausschuss	15.10.2003
3.	Rat	16.10.2003

Betreff:

Bebauungsplan OV 113 „Werner Straße/Landwehrstraße“

1. Aufstellungsbeschluss
2. Bericht über die Bürgerbeteiligung
3. Offenlegungsbeschluss

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 2 Anlagen

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Techn. Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter	Sachbearbeiter	
	Freimund	

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Bauen und Verkehr hat am 26.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes OV 113 "Werner Straße/Landwehrstraße" beraten.

Der Bauausschuss hat dem Rat empfohlen, unter der Voraussetzung der Vorlage eines materiellen Kaufangebotes der Grundstückseigentümer und/oder einer Vereinbarung zur Übernahme der Erschließung durch die Eigentümer, die die Stadt Bergkamen von allen Erschließungskosten freistellt, einen Ratsbeschluss zu fassen.

Damit soll dann das Bauleitplanverfahren eingeleitet werden. Gleichzeitig hat der Bauausschuss empfohlen, die Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Mit den verschiedenen Grundstückseigentümern und von ihnen beauftragten Architekten bzw. Bauträgern hat die Stadtverwaltung Gespräche geführt, die rechtfertigen, dass jetzt das Bauleitplanverfahren auch formal weitergeführt wird. Der Abschluss des notariellen Kaufangebots für die Erhebung der Infrastrukturabgabe steht kurz vor dem Abschluss. Der Erschließungsvertrag mit dem Bauträger Lüner Bauverein, der von den Eigentümern eingeschaltet worden ist, steht ebenfalls kurz vor dem Abschluss.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat daher, das Bauleitplanverfahren fortzusetzen. Dazu ist der Aufstellungsbeschluss durch den Rat zu fassen. Aufgrund des Verfahrensfortschritts kann außerdem auch bereits der Offenlegungsbeschluss gefasst werden.

Bericht zur Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan OV 113 fand am 24.06.2003 in Overberge statt. Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde die Wohnbebauung im Grundsatz nicht in Frage gestellt. Als problematisch wurde in der Bürgerversammlung die Erschließung des bestehenden Baugebietes der Kamer Heide diskutiert. Insbesondere die Mehrbelastungen auf der Straße Kamer Heide mit Anbindung an die Obere Erlentiefenstraße und die Anbindung an die Landwehrstraße waren Schwerpunkte der Diskussion in der Bürgerversammlung. Begrüßt wurde von den Eigentümern, dass die Grundstücke mit einer Mindestgröße von 300 qm geplant seien, es gab jedoch auch kritische Stimmen, die die Finanzierbarkeit in Frage stellten. Am Rande der Versammlung und auch in einer Nachfrist haben Eigentümer, insbesondere aus dem Bereich der Werner Straße/Ecke Obere Erlentiefenstraße, ihre Vorstellungen für die Bebauung der hinteren Bereiche entwickelt. Diese bisher nicht geplante Bebauung ist jetzt in den Bebauungsplan aufgenommen worden, so dass den Anregungen der Bürger in diesem Teilbereich Rechnung getragen wird.

Im Rahmen der Bürgerversammlung ist auch über die Belastung der Oberen Erlentiefenstraße und die Anbindungen an die Werner Straße gesprochen worden. Insbesondere wird hier auch weiterhin für den Erhalt der verkehrsberuhigten Elemente in der Oberen Erlentiefenstraße geworben. Planerisch ergeben sich hier im Bebauungsplan dazu keine Veränderungen. Fazit der insgesamt sehr gut besuchten Bürgerversammlung in Overberge ist, dass individuell den Anregungen von einzelnen Bürgern Rechnung getragen worden ist und die Wohnbebauung in ihren Grundzügen von den Versammlungsteilnehmern gebilligt wurden.

Bericht über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 09.12.2002 bis 31.01.2003 statt.

Das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann relativ kurz zusammengefasst werden. Der größte Teil, insbesondere die Versorgungsträger und der KVR haben keine Bedenken geäußert.

1. Während das staatl. Umweltamt Lippstadt und die Handwerkskammer Dortmund keine Bedenken gegen die Wohngebietsfestsetzungen und Mischgebietsfestsetzungen haben, erklärte die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, dass sie Bedenken zu den reinen Wohngebieten hat. Ebenso haben sie Bedenken zu der Nachbarschaft zu gewerblicher Nutzung im MI-Gebiet und reinen Wohngebiet und im Bereich der Oberen Erlentiefenstraße in der Nachbarschaft des Gewerbegebietes zu dem WA-Gebiet. Die IHK bittet, die Festsetzung eines reinen Wohngebietes nochmals zu überprüfen.

Stellungnahme

Im Bebauungsplanentwurf wird in direkter Nachbarschaft zu dem MI-Gebiet kein WR-Gebiet mehr festgesetzt. Da die Mischgebiete sich entlang der Werner Straße und der Landwehrstraße entwickeln und mit einer hohen Lärmbelastung entsprechend dem lärmtechnischen Gutachten zu rechnen ist, ist die Festsetzung eines WR-Gebietes in diesem Bereich nicht angemessen. Gleichzeitig wird der Konflikt zwischen gewerblicher Nutzung im MI-Gebiet und reinem Wohngebiet vermieden.

Im Bereich der Oberen Erlentiefenstraße ist für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet festgesetzt, dass hier nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Gewerbegebiet grenzt an die vorhandene Bebauung im MI-Gebiet und an vorhandene Bebauungen im WA-Gebiet. Das Nebeneinander zwischen den beiden Gebieten ist nach der derzeitigen Nutzung und auch nach den erteilten Baugenehmigungen verträglich. Es wird darauf verwiesen, dass das staatliche Umweltamt aus Sicht des Immissionsschutzes gegen die Planung keine Bedenken erhoben hat. Insoweit verbleibt die Festsetzung des WA-Gebietes, da innerhalb dieses Gebietes ausschließlich Wohnungen existieren.

Die Festsetzung eines MI-Gebietes in diesem Teilbereich würde der tatsächlichen Nutzung erheblich widersprechen. Eine Entwicklung zu einem MI-Gebiet in diesem Teilbereich ist nicht zu erwarten.

2. Der Lippeverband, der Kreis Unna weisen darauf hin, dass die Entwässerung des Plangebietes hinsichtlich des Abflusses von Regenwasser von Dachflächen und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Versickerung und Rückhaltung zu regeln sei..

Aussagen zu der Abwasserbeseitigung sind in der Begründung enthalten.

3. Das Bergamt Kamen und die Deutsche Steinkohle weisen darauf hin, dass der räumliche Geltungsbereich des Planungsbereiches künftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegt.

Der Bebauungsplan sollte daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet werden. Die Planfläche liegt über dem Bergwerkseigentum "Monopol I".

Der Hinweis, der in Bergkamen bei allen Bebauungsplänen Praxis ist, wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Soweit es sich um die

Durchführung von baulichen Maßnahmen an Leitungen handelt, werden die zuständigen Stellen der Verwaltung informiert.

4. Der Kreis Unna hat eine umfangreiche Stellungnahme zum Bebauungsplan erarbeitet. Soweit diese Stellungnahme die Bereiche Umweltverträglichkeitsprüfung, Altlasten, Verwertung und Einbau von Recycling-Baustoffen, Lärm-Immissionen, Abwasserbeseitigung und Grundwasserabsenkungen sowie Eingriffe in das Grundwasser behandeln, sind Aussagen in der Begründung aufgenommen worden, die eine sachgerechte Abwägung ermöglichen. Dem Hinweis auf einen kleinräumigen Altlastenverdacht soll durch Beauftragung eines gezielten Bodengutachtens Rechnung getragen werden. Über das Ergebnis wird der Ausschuss gemeinsam mit dem Bericht über die Offenlegung informiert.
5. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe weist darauf hin, dass ein aus bodendenkmalpflegerischer Sicht getroffener Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll.

Der Hinweis ist festgesetzt.

6. Der Landesbetrieb Straßen NRW hat mit der Stadt Bergkamen einvernehmlich die Erschließung des Plangebietes festgelegt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in Form einer Linksabbiegespur im Bereich Hüchtstraße/neuer Erschließungsstraße zum Bebauungsplan OV 113 von der Landwehrstraße aus (vierarmige Kreuzung).

Entlang der freien Strecke der B 233 und im Eckgrundstücksbereich an der Kreuzung Werner Straße/Ecke Landwehrstraße ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot zur Sicherheit festgesetzt.

Darüber hinaus wird der Forderung entsprochen, die Anlagen der Außenwerbung im Bereich von freien Strecken zu regeln.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt, für das Gebiet, begrenzt im Westen durch die Ostseite der Werner Straße (B 233), begrenzt im Süden durch die Nordseite der Landwehrstraße (L 664), begrenzt im Osten durch die Westseite der Fuß- und Radwegetrasse auf der ehemaligen Zechenbahn, begrenzt im Norden durch die Zechenbahntrasse im Bereich der Oberen Erentiefenstraße, begrenzt im Norden durch den Gewerbebereich an der Oberen Erentiefenstraße, die Aufstellung des Bebauungsplanes OV 113 „Werner Straße/Landwehrstraße“.
2. Der Rat der Stadt Bergkamen beauftragt die Verwaltung, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen.
3. Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den Entwurf des Bebauungsplanes OV 113 „Werner Straße/Landwehrstraße“ und den Entwurf der Begründung, die als Anlage 1 Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.