

Stadt Bergkamen

Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Drucksache Nr. 9/1627

Datum: 22.06.2009

Az.:

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	22.06.2009
2.	Haupt- und Finanzausschuss	24.06.2009

Betreff:

Einwohneranregung gem. § 24 GemO NW des Landes Nordrhein-Westfalen
hier: Vorschlag zur Neubebauung Schwarzer Weg

Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

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

Stellv. Amtsleiter Boden		
---	--	--

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 15. Juni 2009 hat die Anwohnergemeinschaft Schwarzer Weg, vertreten durch den Sprecher Herrn Siegfried Gembruch, Schwarzer Weg 31, den in der Anlage 1 beigefügten Bürgerantrag gegen eine Bebauung auf der südlichen Seite des Schwarzen Weges eingereicht.

Der Antrag ist als weitere Stellungnahme im Zuge der Erstellung einer Außenbereichssatzung nach § 34 BauGB zu werten. Für die Satzung Schwarzer Weg ist die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08. Mai bis einschließlich 29. Mai 2009 durchgeführt worden. Für die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 der betroffenen Öffentlichkeit, d. h., den Anwohnern des Schwarzen Weges, innerhalb dieser Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Die Anwohner sind durch direktes Anschreiben informiert und auch durch persönliches Anschreiben zur Bürgerversammlung eingeladen worden. Bereits im Zuge der Bürgerversammlung sind die jetzt schriftlich vorgebrachten Aspekte mündlich vorgetragen und erörtert worden.

Zum Sachverhalt:

Die Anwohner regen eine Bebauung in einer Bautiefe im Bereich westlich der Straße Zum Schacht III an. Sie regen darüber hinaus eine Bebauung in 2 Bautiefen mit Errichtung einer neuen Straße im westlichen Bereich parallel zum Beverbach an. Gleichzeitig wird die Absperrung der Straße Schwarzer Weg gefordert, so dass nur die neue Erschließungsstraße von der Rünther Straße erreicht wird. Die zwischen diesen beiden Bauflächen gelegene landwirtschaftliche Fläche soll als Biotop dauerhaft gesichert bleiben. Begründet wird dieser Bebauungsvorschlag mit einem geringeren Aufwand der Inanspruchnahme der Straße Schwarzer Weg, dem Gestaltungsbild der alten Siedlung, der geringeren Belästigung durch Bauarbeiten und durch eine Baufreiheit für die neuen Bauvorhaben.

Stellungnahme:

Die Bebauung in einer Bautiefe an der Straße Zum Schacht III ist Gegenstand der Satzung. Da hier die Anwohner keine Bedenken haben, kann diesem Vorschlag Rechnung getragen werden unter der Voraussetzung, dass die Aspekte verkehrliche Erschließung, Lärmsituation zum Parkplatz des Begegnungszentrums Schacht III sowie zum zu- und abfließenden Verkehr der Gewerbebetriebe im Zuge der Satzung geprüft und ggfs. Festsetzungen getroffen werden.

Auch die Bebauung im westlichen Teilbereich mit der neuen Erschließungsstraße ist im Zuge der Abwägung über die Satzung zu bewerten. Nach einer ersten Einschätzung ist festzustellen, dass mit einer Abrundungssatzung gem. § 34 BauGB eine Bebauung entlang des Beverbaches nach Süden rechtlich unzulässig ist. Wenn solch eine Bebauungsform vorgesehen werden soll, müsste ggfs. ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Nur eine Bautiefe entlang des Schwarzen Weges wäre dagegen im Zuge einer sogenannten Außenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 zulässig. In der Tendenz ist klar erkennbar, dass im Zuge der Satzung die im Antrag vorgeschlagene Bebauungsform nicht zu realisieren ist. Darüber hinaus ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Entwicklung eines zweizeiligen Baulandes am Beverbach fraglich.

Weiterer Sachverhalt:

In der gesamten Diskussion mit den Anwohnern hat sich gezeigt, dass insbesondere die Durchführung während der Bauphase, der ggfs. notwendige Umbau des Schwarzen Weges, zu einer erheblichen Verunsicherung beigetragen haben.

Stellungnahme:

Wie bereits in der Bürgerversammlung am 09. Juni 2009 festgehalten, greift das sogenannte Verursacherprinzip, so dass alle Eingriffe, die an der Straße Schwarzer Weg notwendig werden, damit südlich des Schwarzen Weges gebaut werden kann, im Hinblick auf Erschließung, Ver- und Entsorgung, durch den Verursacher zu tragen sind. Kosten kommen auf die Anwohner des Schwarzen Weges durch diese Maßnahmen nicht zu.

Die These, dass während der Bauphase Schäden an den bestehenden Wohngebäuden entstehen, ist rein spekulativ. Die bestehende Situation am Schwarzen Weg weist keinerlei bauphysikalische Besonderheiten bezüglich der Baugrundbeschaffenheit gemessen an den im Stadtteil Rünthe vorhandenen Rahmenbedingungen auf. Sollten dennoch Schäden an den Häusern durch den Bauverkehr entstehen, so würde auch hier das Verursacherprinzip greifen. Den Nachweis, dass ein Schaden entstanden ist, wird der Eigentümer im Einzelfall nachweisen und Schadensersatzansprüche vor den Zivilgerichten durchsetzen müssen.. Dieser Sachverhalt ist auch in der Bürgerversammlung erklärt worden.

Weiterer Sachverhalt:

Zu dem planerischen Verfahren wird festgestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Außenbereich notwendig ist und dass darüber hinaus ein rechtsgültiger Bebauungsplan beschlossen worden sei. Darüber hinaus wird festgestellt, dass in den Leitziele zum Flächennutzungsplan die Bebauung des Schwarzen Weges nicht aufgeführt ist.

Stellungnahme:

Ein rechtstverbindlicher Bebauungsplan für die Neubebauung südlich des Schwarzen Weges ist noch nicht beschlossen. In der Bürgerversammlung ist deutlich gemacht worden, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen, verbindlich geworden am 29.12.1986, die Flächen südlich des Schwarzen Weges als Wohnbauflächen dargestellt sind. Seit diesem Zeitpunkt haben die Flächen Bauerwartungslandcharakter. Die Anwohnerschaft hätte zu jeder Zeit mit einer Bebauung dieser Flächen rechnen müssen. Im Leitbild zum neuen FNP sind keine direkten Flächenaussagen getroffen, zu keinem Baugebiet in der Stadt.

Weiterer Sachverhalt:

Für die Satzung ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Stellungnahme:

Gem. § 34 Abs. 6 ist bei der Aufstellung der Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Vorschrift des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass das Verfahren eine andere Qualität als ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren hat und auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Paragraphen ist gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt, dass gegenüber der Anwohnergemeinschaft Schwarzer Weg entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung eine Mitteilung zum Bürgerantrag gemacht wird. Letztendlich ist bei Zusammenstellung des Abwägungsmaterials für die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 zwischen allen Belangen aller Anwohner, aller Gewerbebetriebe, der Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange und der Stellungnahme des Eigentümers abzuwägen und zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bergkamen beschließt, dass der Bürgerantrag vom 15. Juni 2009 der Anwohnerschaft Schwarzer Weg im Sinne der Stellungnahme der Verwaltung beantwortet wird. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung der Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 2 Nr. 4 ist durch den Rat der Stadt Bergkamen dann die endgültige Entscheidung über alle Belange bei der Erarbeitung der Satzung zu entscheiden.