

Begründung

zur Satzung der Stadt Bergkamen über die Einbeziehung der Außenbereichsfläche entlang des Schwarzen Weges sowie der Straße „Zum Schacht III“ im Stadtteil Bergkamen-Rünthe in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen 32 Meter tiefen Grundstücksstreifen südlich der Straße „Schwarzer Weg“ und westlich der Straße „Zum Schacht III“. Er betrifft Grundstücksteile der Grundstücke Gemarkung Rünthe, Flur 5, Flurstücke 656 und 600 und hat eine Größe von 12.276,5 m². Im Norden wird er begrenzt durch die südliche Straßenbegrenzung der Straße „Schwarzer Weg“, im Westen durch die Rünther Straße und den Beverbach, im Osten durch die westliche Straßenbegrenzung der Straße „Zum Schacht III“. Im Süden schließt sich die freie Landschaft an.

Der Geltungsbereich liegt an vorhandenen Erschließungsstraßen mit gegenüberliegender Bebauung und besitzt die Tiefe eines Baugrundstücks

Planungsrecht

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Wohnbaufläche“ dar, außerdem liegt die Fläche im Siedlungsschwerpunkt III (SSP III).

Bisher ist die Fläche planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Der gültige Landschaftsplan Nr. 2 trifft für den Bereich keine Festsetzungen.

Derzeitige Nutzung

Die Fläche ist gänzlich unbebaut und wird derzeit als Acker genutzt. Entlang der Straße „Zum Schacht III“ befindet sich ein Baum- und Gehölzstreifen.

Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich größtenteils in Privateigentum. Nur ein Teil des Baum- und Gehölzstreifens sowie der Rasenstreifen im Osten des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Bergkamen.

Altlasten

Gegenwärtig liegen keine Erkenntnisse über Altlasten/Altablagerungen oder Altstandorte im angegebenen Bereich vor.

Immissionsschutz

Am südlichen Ende der Straße „Zum Schacht III“ befindet sich das Gewerbegebiet „Schacht III“. Hier sind insgesamt drei Betriebe ansässig. Von den beiden Großhandelsbetrieben gehen LKW-Verkehre auf der Straße „Zum Schacht III“ aus.

Außerdem befindet sich östlich der Straße „Zum Schacht III“ das Begegnungszentrum Schacht III mit dem dazugehörigen Parkplatz. Bei Veranstaltungen ist deshalb mit erheblichem PKW-Verkehr in diesem Bereich zu rechnen.

Zur Reduzierung damit verbundener Lärmimmissionen werden entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz für die Wohngebäude westlich der Straße „Zum Schacht III“ getroffen.

Boden und Grundwasser

Für die Fläche südlich des Schwarzen Weges liegt eine Baugrundvoruntersuchung/ Hydrogeologische Untersuchung aus dem Jahr 2002 vor. Demnach ist der Boden nur gering wasserdurchlässig und wirkt als Wasserstauer.

Entsprechend der Untersuchung sind Kellergeschosse als „Weiße Wanne“ auszuführen. Eine Versickerung soll nicht stattfinden.

Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das in § 4 der Satzung nachrichtlich dargestellt ist, wurde im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB entwickelt. Demnach ist eine Wohnnutzung in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen analog der nördlich angrenzenden Bauweise zu Grunde gelegt worden. Zur städtebaulich-gestalterischen Einfügung insbesondere im Hinblick auf die nördlich angrenzende baukulturell wichtige Zechensiedlung wurden einzelne gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW in die Satzung aufgenommen.

Festsetzungen

Die getroffenen baugestalterischen Festsetzungen sollen eine Anpassung der Gebäude an die nördlich liegende historische Zechensiedlung sowie den städtebaulich-gestalterischen Übergang zur freien Landschaft gewährleisten.

Die Firstrichtungen wurden in Angleichung an die an der nördlichen Straßenseite liegenden Gebäude parallel zur Straße festgesetzt. Eine Solarnutzung ist dadurch bei allen Gebäuden gewährleistet.

Da die Zechensiedlung nur aus Putzgebäuden besteht, werden ebenfalls „Putzfassaden“ mit einem möglichen, untergeordneten Klinkeranteil festgesetzt. Die Höhe der Gebäude wird so beschränkt, dass eine Überhöhung der Gebäude im Übergang zur freien Landschaft ausgeschlossen ist. Auch wird eine verstärkte Sichtbeeinträchtigung für die nördlichen Wohngebäude dadurch verhindert. Als Dachformen werden Pult- und Satteldächer zugelassen, da diese bei Einhaltung der Firstrichtung miteinander kombinierbar sind und eine Süd- bzw. Westausrichtung der Dachflächen gewährleisten. Noch weitere Dachformen würden eine zu starke gestalterische Unruhe der Dachlandschaft erzeugen.

Straßenseitige feste Einfriedigungen werden ebenfalls in Anpassung an die Zechensiedlung in der Höhe beschränkt.

Bezüglich der Festsetzung zum Lärmschutz an der Straße „Zum Schacht III“ siehe oben: „Immissionsschutz“.

Bezüglich der Festsetzung zu Kellergeschossen siehe oben: „Boden und Grundwasser“

Sonstige Hinweise

Da der Stadtteil Rünthe vom Bergbau betroffen ist, werden entsprechende Hinweise in die Satzung aufgenommen.

Verfahrensvoraussetzungen

Die gesamte einzubeziehende Fläche stellte bisher eine „Außenbereichsfläche“ dar, die nach § 35 BauGB zu beurteilen war. Die Fläche war durch die Straßen „Schwarzer Weg“ und „Schacht III“ von den bestehenden „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“ getrennt. Die Fläche liegt außerdem im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Festsetzungen gem. Landschaftsplan Nr. 2 bestehen nicht. Die Verfahrensvoraussetzung „bisheriger Außenbereich“ ist somit erfüllt.

Als weitere Verfahrensvoraussetzung ist die Fläche durch die nach Norden (Zechensiedlung Schwarzer Weg) und nach Osten (Bebauung Schacht III, Begegnungsstätte) direkt angrenzende bauliche Nutzung bereits entsprechend geprägt. Durch die eindeutige Nutzungsart (Wohnnutzung), das Nutzungsmaß (maximal 2 Vollgeschosse, GRZ max. 0,4) und die Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) der angrenzenden baulichen Nutzung bestehen hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen.

Eine Planerfordernis für einen Bebauungsplan nach §1 Abs.3 BauGB besteht nicht. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann für die ca. 12000 m² große Fläche an vorhandenen Erschließungsstraßen auch über eine Steuerung nach § 34 BauGB gewährleistet werden.

Die Einbeziehung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist entsprechend § 34 Abs .4 Satz 3 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bereits dargestellt.

Die Einbeziehung des betreffenden Bereiches in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile stellt insofern eine „Abrundung“ bzw. „Ergänzung“ in einem baulich bereits vorgeprägten Bereich dar, eine weitere „Ausdehnung“ des bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB wird durch die fehlenden Erschließungsstraßen sowie südlich angrenzende freie Landschaft begrenzt.

Die Verfahrensvoraussetzungen nach § 34 (5) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind darüber hinaus erfüllt.

Verfahrensabwicklung

Gemäß § 34 (6) BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 wird den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben und entspr. Nr. 3 den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist eingeräumt.

Gemäß § 34 (6) Satz 2 BauGB wird der Satzungsbeschluss nach § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Da es sich bei der Fläche um eine bisherige Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB handelt, stellt die Einbeziehung der Fläche in den Bebauungszusammenhang einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend Landschaftsgesetz NRW dar.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird dadurch gering gehalten, dass nur entlang der vorhandenen und bereits einseitig bebauten Erschließungsstraßen gebaut werden soll in einer maximalen Grundstückstiefe von 32 Metern. Um einen sanften Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, wird die Firsthöhe der Gebäude beschränkt.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Fläche insgesamt unbebaut und unversiegelt. Derzeit wird die Fläche als Ackerland genutzt. Lediglich östlich entlang der Straße Schacht III befindet sich ein 6 m breiter und 105 m langer Gehölzstreifen, zwischen Gehölzstreifen und Straße befindet sich in gleicher Länge ein 1,5 m breiter Rasenstreifen.

Durch die Einbeziehung der Fläche in den sogenannten „Innenbereich“ wird die Fläche baulich entwickelt und teilweise versiegelt. Der Grad der Versiegelung wird begrenzt auf die nach BauNVO für WR- bzw. WA-Gebiete geltende GRZ von 0,4.

Die Eingriffsbilanzierung befindet sich in der Anlage 1 zur Begründung. Die Bilanzierung wurde entsprechend der Biotoptypenwertliste des Kreises Unna (vgl. Fachbereich Natur und Umwelt: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung) vorgenommen. Demnach ist der Ausgangs- oder IST-Zustand des Untersuchungsraumes insgesamt als „Acker“ (Code 3.1), der Gehölzstreifen als Baumgruppe (Code 8.2) und der zwischen der Straße „Schacht III“ und Gehölzstreifen liegende Rasenstreifen als Intensivrasen (Code 4.4) einzustufen. Der SOLL-Zustand des Untersuchungsraumes wurde gemäß einer GRZ von 0,4 als überbaute und versiegelte Fläche (Code 1.1), als Zier- und Nutzgarten (Code 4.2) sowie versiegelte Fläche (Code 1.1) eingestuft.

Es ergibt sich eine Biotopwertpunktedifferenz von 2527,92 Wertpunkten. Die Eingriffsbilanz wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna abgestimmt. Die Kompensation erfolgt über die Errichtung eines Gewässers im rückwärtigen Bereich südlich der Baugrundstücke auf der Parzelle 656. Das Gewässer wird das Oberflächenwasser sowohl der Wohnbebauung als auch der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen aufnehmen. Der Bereich mit Lage des Gewässers ist in der Anlage 2 zur Begründung dargestellt. Die genaue Ausgestaltung bleibt dem wasserrechtlichen Verfahren sowie der weiteren landschaftsrechtlichen Abstimmung vorbehalten.