

Datum: 19.04.2013

Az.: 61 bran

## Beschlussvorlage - öffentlich -

|    | Beratungsfolge                          | Datum      |
|----|---|------------|
| 1. | Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr | 15.05.2013 |
| 2. | Haupt- und Finanzausschuss              | 22.05.2013 |
| 3. | Rat der Stadt Bergkamen                 | 23.05.2013 |

### Betreff:

Bebauungsplan Nr. BK 119 "Maiweg" mit gleichzeitiger Aufhebung von einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. BK 101/I

hier: 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

2. Billigung des Baukonzeptes

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Satz 2 BauGB

### Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 2 Anlagen

|   |  |
|---|--|
| Der Bürgermeister<br>In Vertretung      |  |
| Dr.-Ing. Peters<br>Techn. Beigeordneter |  |

|                   |                  |  |
|-------------------|------------------|--|
| stv. Amtsleiterin | Sachbearbeiterin |  |
| Reumke            | Brandherm        |  |

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. BK 119 „Maiweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich.
2. Der Rat der Stadt Bergkamen billigt das in Anlage 2 dargestellte Bebauungskonzept für die Neubebauung südlich der Heinrichstraße/ westlich der Nordfeldstraße.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des in der Anlage 2 dargestellten Bebauungskonzeptes, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

**Sachdarstellung:**

Die AGS Sundermann hat im Auftrag der Grundstückseigentümer am 31.01.2013 angeregt für eine ca. 30.000 m<sup>2</sup> große Fläche südlich der Heinrichstraße im Stadtteil Bergkamen einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Verwaltung schlägt vor, diesem Antrag zu folgen.

Durch die Rücknahme der Wohnbaufläche „Nordfeld“ im zukünftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen und der einhergehenden Aufgabe des Ausbaus der Nordfeldstraße ergibt sich eine von den bisherigen Planungen abweichende Situation. Der Bereich des Nordfeldes ist bisher nicht erschlossen und eine Flächeninanspruchnahme wäre wirtschaftlich somit nur bei einer Gesamtbebauung möglich. Diese würde jedoch den Bedarf in diesem Siedlungsbereich übersteigen. Aus diesem Grund werden die bisherigen Planungen, die eine Gesamtnutzung der 33,6 ha großen Fläche vorsahen, nicht mehr weiter verfolgt. Eine Fortsetzung der Erschließung ist somit nur anschließend an die östliche Bebauung sinnvoll, so wie im zukünftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen dargestellt.

Entsprechend dieser Zielsetzung soll die Fläche südlich der Heinrichstraße und westlich der Nordfeldstraße durch die Bebauungsplanaufstellung einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der Geltungsbereich kann der Anlage 1 entnommen werden. Nördlich und östlich der Fläche befinden sich bebaute Grundstücke, während im Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Aus diesem Grund wird eine planerische Entwicklung als dauerhafter Übergang zur freien Landschaft in diesem Bereich als sinnvoll erachtet.

Durch die Verwaltung wurde für die Fläche ein Bebauungskonzept erarbeitet. Das Konzept kann der Anlage 2 entnommen werden.

Das Konzept sieht für die Neubauflächen eine ländlich geprägte, gering verdichtete Wohnbebauung in Hofsituationen vor. Die Grundstücksgrößen liegen im Osten der Fläche bei ca. 400 m<sup>2</sup> bis ca. 700 m<sup>2</sup> und im Westen der Fläche bei ca. 500 m<sup>2</sup> bis ca. 1000 m<sup>2</sup>. Als Bebauung sind hauptsächlich Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss vorgesehen, um dem ländlichen Charakter als Übergang zur freien Landschaft zu entsprechen. Direkt angrenzend an die bestehende Bebauung am Maiweg ist auch eine Doppelhausbebauung möglich, wenn der gering verdichtete Charakter beibehalten wird. Die Haupteerschließungsanlagen sind mit dem Maiweg und dem neuen Teil der Nordfeldstraße bereits vorhanden und sollen durch Platzaufweitungen und neue Erschließungsstiche ergänzt werden. Mittig des Gebietes soll in einer Nord-Süd-Achse eine Grünverbindung zwischen der nördlich befindlichen Grünfläche und den südlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Die Fläche liegt innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches. Aufgrund dieser Tatsache und der Größe des Gebietes kann das Bebauungsplanverfahren als Verfahren der „Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die hierfür notwendigen Verfahrensvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 BauGB liegen vor.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1986 ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Auch im zukünftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen wird die Fläche zum größten Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Die bebauten Bereiche am Maiweg sind als Grünfläche gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Ein Umweltbericht ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Die bereits bebauten Grundstücke am Maiweg, die direkt an die Neubaufläche angrenzen, sollen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Im Norden grenzt die Fläche an den bestehenden Bebauungsplan Nr. BK 101/I „Büscherstraße/Himmeldieck“ an. Im Osten wird eine Teilfläche dieses Bebauungsplanes überplant, die noch den ursprünglichen Ausbau der Nordfeldstraße darstellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BK 119 wird dieser Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. BK 101/I gleichzeitig aufgehoben. Der Teilbereich kann der Anlage 1 entnommen werden.

Eine Realisierung des Bebauungsplanes Nr. BK 119 „Maiweg“ sollte zeitlich vor der Entwicklung der Baugrundstücke in der Wasserstadt Aden erfolgen. Insgesamt wird mit den großen Grundstücken und der geringen Dichte in ländlich geprägter Umgebung ein grundsätzlich anderes Klientel als bei der Wohnbebauung in der Wasserstadt Aden angesprochen.

Die Erschließung soll in Abschnitten und über private Erschließungsträger erfolgen.

Die Verwaltung schlägt vor das Bauleitplanverfahren einzuleiten und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB auf Grundlage des Bebauungskonzeptes durchzuführen.