

Stadt Bergkamen
Dezernat IV

Drucksache Nr. 8/1978-00
Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Datum: 20.01.2004

Az.:

Beschlussvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	. .
2.		
3.		
4.		

Betreff:

Freifläche zwischen Büscherstraße und Geschwister-Scholl-Straße
hier: Beschluss zu bauleitplanerischen Entwicklung der Fläche

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 Styrie	Sachbearbeiterin Beckmann	
--------------------------	----------------------------------	--

Sachdarstellung:

Derzeitige Nutzung

Die Fläche nordwestlich der Kuhbachtrasse stellt sich heute als Brachland dar und wird z. Z. teilweise als Baustelleneinrichtung genutzt. Die Flächen südöstlich des Kuhbachs sind aufgegebene Ackerflächen. Im Bereich nördlich des Kuhbachs / östlich der Büscherstraße befindet sich der städtische Bolzplatz. Dieser wird durch eine markante Pappelreihe von der Kuhbachtrasse abgetrennt. Der Planbereich wird westlich durch die Büscherstraße und östlich durch die Geschwister-Scholl-Straße begrenzt. Beide Straßen haben eine Anbindung an die Landwehrstraße.

Der Kuhbach wurde 1998 verrohrt. Die Parzelle des Kuhbaches ist begrünt und mit temporär vernässten Mulden ausgestattet, die das Oberflächenwasser der Umgebung aufnehmen.

Planungsrechtliche Situation

Die Freifläche zwischen Büscherstraße und Geschwister-Scholl-Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Kuhbach ist als Fläche für die Abwasserbeseitigung enthalten.

Für die Grundstücke besteht z. Z. kein Bebauungsplan.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan OV 95 an, der dort ein SO-Gebiet (Baumarkt) und Mischgebiete festsetzt.

Im Süden grenzt ein Wohngebiet an. Hier befinden sich in unmittelbarer Nähe drei achtgeschossige Hochhäuser.

Im Norden befindet sich die freie Strecke der L 664/Landwehrstraße mit Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone.

Eigentumsverhältnisse

Die Freifläche Büscherstraße und Geschwister-Scholl-Straße steht im Eigentum von vier Eigentümern (darunter die Stadt Bergkamen) sowie dem Eigentümer der Kuhbachtrasse. Aufgrund der Tatsache, dass die Eigentumsanteile der jeweiligen Eigentümer an der Gesamtfläche unterschiedlich groß sind und sich darüber hinaus unterschiedliche prozentuale Anteile an den künftigen Wohnbau- und Verkehrsflächen ergeben, ist eine freiwillige Umlegung (Neuordnung der Grundstücksgrenzen) erforderlich.

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 05.06.1997 zum Thema der vorrangigen Berücksichtigung städtischer Liegenschaften bei der Durchführung von Planungsverfahren ist es neben der vorgenannten Umlegung erforderlich, an die Stadt 25 % der künftigen Nettoneubaufäche zu übertragen, wobei bei der Festsetzung der Flächenabgabe 1.000 qm der errechneten Nettoneubaufäche nicht anzurechnen sind. Nach Vorprüfung durch das Amt für Grundstücks- und Gebäudewirtschaft sind bei einer baulichen Entwicklung des Planbereichs Einnahmen in Höhe von rund 500.000 € zu erwarten; diese sind vor dem Hintergrund Haushaltssicherungskonzept als unverzichtbare Einnahme anzusehen.

Städtebauliche Neuordnung

Variante I (Anlage 1)

Städtebauliches Ziel der Variante I ist die Schaffung eines durchgehenden Ost-West-Grünzugs entlang des Kuhbachs als Erholungszone unter Beibehaltung der z. Z. vorhandenen Bolzfläche, die Ausweisung von Wohnflächen unter Berücksichtigung der Immissionsbelastungen durch die L 664 und das angrenzende Sondergebiet, d. h. die Anlage eines Lärmschutzwalls.

Variante II (Anlage 2)

Die Variante II beinhaltet ebenfalls die Schaffung eines der Erholung dienenden Grünzuges entlang der Kuhbachtrasse.

Da bekannt ist, dass sich der Maxus-Parkplatz als Skater-Treff entwickelt hat, wurde der Bolzplatz in dem nordöstlichen Teil zwischen Landwehrstraße und Geschwister-Scholl-Straße verlegt.

Die noch verbleibenden Flächen können als Wohnbauflächen genutzt werden. Dabei ist an eine aufgelockerte Eigentumsbebauung (1- bis 2-Familienhäuser) unter Berücksichtigung einer Mindestgrundstücksgröße von 300 qm gedacht.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung beauftragt die Verwaltung, die Fläche zwischen Büscherstraße und Geschwister-Scholl-Straße bauleitplanerisch zu entwickeln, sobald die Verhandlungen bezüglich der Infrastrukturabgabe mit den Eigentümern sowie zur Durchführung einer freiwilligen Umlegung abgeschlossen sind.