Stadt Bergkamen
Dezernat IV

Drucksache Nr. 8/2115-00
Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Datum: 02.06.2004

Az.: bo-ha

Beschlussvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	21.06.2004
2.	Haupt- und Finanzausschuss	07.07.2004
3.	Rat der Stadt Bergkamen	08.07.2004
4.		

Betreff:
Bebauungsplan OV 113 "Werner Straße/Landwehrstraße"

hier:
1. Prüfung der Anregungen
2. Satzungsbeschluss

Bestandteile dieser Vorlage sind:
1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 3 Anlagen

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

Amtsleiter Styrie	Sachbearbeiter Boden	

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 12.02.2004 den Bebauungsplan OV 113 „Werner Straße/Landwehrstraße“ beraten. Aufgrund der in der Offenlegung im November 2003 vorgebrachten Anregungen zu den Planinhalten hat der Rat beschlossen, Teile des Bebauungsplanes erneut offenzulegen; gleichzeitig hat der Rat beschlossen, dass nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes OV 113 Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und Abs. 3 Baugesetzbuch vorgetragen werden können.

Der Rat hat darüber hinaus die Auslegungszeiten auf 2 Wochen verkürzt.

Die erneute Offenlegung der geänderten Teile des Bebauungsplanes ist in der Zeit vom 15.03.2004 bis 26.03.2004 durchgeführt worden. Gleichzeitig sind die Träger öffentlicher Belange, die von den geänderten Planinhalten betroffen sind, beteiligt worden.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bzw. die vorgetragenen privaten Anregungen sind in der Anlage 1 zur Drucksache dargestellt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen. Soweit insbesondere bei den privaten Einwendungen der Einwand sich auf nicht geänderte Bebauungsplanfestsetzungen und Planinhalte bezog, ist ein Einspruch hingegen nicht mehr möglich gewesen. Insoweit ist auch kein Abwägungsergebnis zu erzielen. Das Abwägungsergebnis ist ansonsten in der Tabelle zu den einzelnen Anregungen separat dargestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen entsprechend dem Abwägungsergebnis zu entscheiden. Gleichzeitig kann damit der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken beschließt der Rat der Stadt Bergkamen, die Anregung im Sinne des Abwägungsergebnisses, das von der Verwaltung vorgelegt wurde, zu entscheiden.

Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt aufgrund von § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan Nr. OV 113 „Werner Straße/Landwehrstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text als Satzung und der Begründung hierzu.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Personen und Instituionen, die Anregungen erhoben haben, von dem Ergebnis der Abwägung zu unterrichten. Die Verwaltung wird mit der Bekanntgabe des Bebauungsplanes beauftragt.

Anlage 2 zur Drucksache Nr. 8/2115-00

Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan OV 113 „Werner Straße/Landwehrstraße“ im Stadtteil Bergkamen – Overberge

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan ist wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Ostseite der Werner Straße (B 233),
- im Süden durch die Nordseite der Landwehrstr. (L664) einschließlich der Aufweitungsspur,
- im Osten durch die Westseite der Fuß- und Radwegetrasse auf der ehemaligen Zechenbahn,
- im Norden durch die Zechenbahntrasse im Bereich der Oberen Erlentiefenstraße sowie im weiteren Verlauf durch den Gewerbebereich an der Oberen Erlentiefensraße und die Straße Kamer Heide

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung erstellt.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht notwendig. Die Gesamtfläche des Bebauungsplan-Gebietes überschreitet den Schwellenwert zwar, aber der überwiegende Teil des Bebauungsplan-Gebietes ist bebaute und versiegelte Fläche. Nur die neue Wohnbaufläche liegt geringfügig über dem Schwellenwert, bei der im Aufstellungsverfahren dann eine umweltverträgliche Einschätzung und Bewertung vorzunehmen ist, wenn aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheit nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Soweit nicht diese Umweltauswirkungen bereits im Bebauungsplan abgewogen werden (z.B. Immissionschutz, Freiraumschutz, Altlasten), sind keine weiteren nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar. Daher ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen wird im Bereich des Plangebietes die straßenbegleitende Fläche nördlich der Landwehrstraße sowie die straßenbegleitende Fläche im südlichen Abschnitt der Werner Straße bis einschließlich der Gaststätte als Mischgebiet dargestellt. Der nördliche Teilbereich zwischen der Werner Straße und der Oberen

Erlentiefenstraße wird im Flächennutzungsplan teilweise als Gewerbegebiet und als Mischgebiet dargestellt. Die übrigen Grünflächen einschließlich der hauptsächlich zur Bebauung vorgesehenen Freiflächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Im südlichen Bereich streift ein Richtfunkkorridor das Plangebiet.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellte Fläche wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan in ihrer Flächenausdehnung geringfügig modifiziert und der vorhandenen Nutzungstruktur angepasst, indem die Grenze zwischen Mischbaufläche und gewerblicher Flächen räumlich den Nutzungstrukturen angepasst wird. Dabei wird weiterhin der planerischen Intention des Flächennutzungsplans, dem Nebeneinander von Misch-, Wohn- und Gewerbegebieten entsprochen. Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

4. Planungsanlass

Im Zuge des allgemeinen Planungszieles der Stadt Bergkamen, neues Wohnbauland durch Nachverdichtung der Innenbereiche zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Bergkamen im Stadtteil Overberge eine baulich unerschlossene, zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in Wohnbauland umzuwandeln.

5. Städtebauliches Konzept

Straßenrandbebauung

Das städtebauliche Konzept sieht entlang der vorhandenen Straßen eine Arrondierung der Straßenrandbebauung vor. Die Baukörper orientieren sich in ihrer Größe, Stellung und Geschossigkeit am jeweils vorhandenen Umfeld. Dies bedeutet, dass das städtebauliche Konzept die bestehende Baustruktur beibehält und im Sinne einer traufständigen Straßenrandbebauung behutsam ergänzt. Zu berücksichtigen ist hierbei auch die teilweise Zurücknahme der Bauflucht im Bereich der klassifizierten Straßen. Aus dem Bestand heraus ergibt sich, dass die größeren Gebäude entlang der Werner Straße vorgesehen sind, während die kleineren Wohngebäude die Bebauung der Oberen Erlentiefenstraße ergänzen. Das Konzept sieht straßenbegleitend grundsätzlich eine Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen und geneigten Dächern vor, wohingegen die Geschossigkeit in den Innenbereichen auf ein Vollgeschoss beschränkt wird.

Neubaugebiet

Im Bereich der vorhandenen Freifläche zwischen Werner Straße und der Fuß- und Radwegetrasse soll ein eigenständiges Wohnquartier mit hohem Identifikationswert entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht freistehende Gebäude bzw. Doppelhäuser vor. Im Einzelnen beinhaltet das Konzept

- Orientierung der Gebäude und der wohnungsnahen Freiräume in der Regel nach Süden,
- Eingeschossige Bauweise mit geneigten Dächern;

- Überwiegend Mindestgrundstücksgröße von 350 qm, in der Regel auch deutlich größere Grundstücke,
- Wahrnehmbarkeit der gebietsprägenden Fuß- und Radwegetrasse innerhalb des Quartiers, bedingt durch vielfältige Blickbeziehungen und begünstigt durch die Gebäudeausrichtung.

6. Verkehrskonzept

Das äußere Erschließungsgerüst liegt mit der Werner Straße im Westen und der Landwehrstraße im Süden als gebietsbegrenzende Straßen fest. Das Verkehrskonzept berücksichtigt die Zielvorgabe, den Verkehrsfluss der stark befahrenen Werner Straße nicht mit einer weiteren Einmündung zu belasten.

Stattdessen sieht das Konzept eine Erschließung des gesamten Neubaugebietes von Süden über die Landwehrstraße vor. Die neue Erschließungsanlage wird mit einer Linksabbiegespur an die Landwehrstraße angebunden. Das macht zwangsläufig auch die Errichtung einer Linksabbiegespur für die Hüchtstraße, die in ihrer Lage nicht verändert wird, notwendig.

Alle übrigen, bestehenden Straßen werden hinsichtlich ihrer Verkehrs- und Erschließungsfunktion unverändert übernommen.

Eine fußläufige und radfahrgerechte Durchlässigkeit des Neubaugebietes wird erreicht bis zur übergeordneten Fuß- und Radwegetrasse auf der ehemaligen Zechenbahntrasse.

7. Ver- und Entsorgung

Für die Entwässerung der vorhandenen Bauflächen steht ein Mischkanalsystem zur Verfügung. Trotzdem sollen auch hier die Angebote der Versickerung, Entsiegelung greifen.

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch den genossenschaftlichen Vorfluter Kuhbach und Seseke über die genossenschaftlichen Pumpwerke Bergkamen-Schönhausen und Bergkamen - Kuhbach abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Lünen - Sesekemündung gereinigt werden.

Ein Eingriff in das Grundwasser oder eine Grundwasserabsenkung ist nicht beabsichtigt. Durch die Festsetzung, Unterkellerung grundsätzlich auszuschließen, wird dem Grundwasserschutz Rechnung getragen.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger. Notwendige Flächen sollen im Bebauungsplan gesichert werden.

8. Weitere öffentliche Belange

8.1 Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Behandlung von Funden ist übernommen.

8.2 Immissionschutz

Das Bebauungsplangebiet wird von stark frequentierten Verkehrstrassen der L 664 Landwehrstraße und der B 233 Werner Straße tangiert. Durch die Verkehrsbelastungen auf der Werner Straße von durchschnittlich 15.000 KfZ/24h und von durchschnittlich 7.000 KfZ/24h auf der Landwehrstraße wird der Planungsrichtpegel von 60/45 dB(A) für das Mischgebiet sowohl tagsüber mit 11-17 dB (A), als auch nachts mit max. 17 dB(A) überschritten. Langfristig ist nicht mit einer Veränderung zu rechnen, da erst eine Verkehrsverdoppelung zu einer wahrnehmbaren Erhöhung um 3 dB(A) führt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen Baustruktur nicht möglich. Passive Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt. Dies gilt für die gesamten Mischgebietsflächen an der Werner Straße und Landwehrstraße.

Durch die von den beiden Straßen ausgehenden Emissionen und den Fernlärm der Autobahn A 1 werden die Planungsrichtpegel für reine Wohngebiete (WR) geringfügig überschritten. Dennoch sind reine Wohngebiete im Bebauungsplan im inneren, hauptstraßenfernen Bereich festgesetzt worden, um eine durch wohnfremde Nutzungen möglichst ungestörte Wohnlage durch Nutzungsausschluss zu gewährleisten.

8.3 Soziale Infrastruktur/öffentliche Einrichtungen

Den Belangen der Jugendförderung wird dadurch Rechnung getragen, dass der Spielplatz östlich der Rad- und Fußwegetrasse durch den Erschließungsträger durch Übernahme von Kostenanteilen so aufgewertet wird, dass eine Erneuerung und Überarbeitung mit Spielgeräten erfolgen kann.

Grundschule und Kindergarten befinden sich im Ortsteil Overberge in unmittelbarer Nachbarschaft.

8.4 Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zwei Altlastenverdachtsflächen. Bei der einen handelt es sich um den Standort der bestehenden Tankstelle an der Werner Straße. Auf eine Untersuchung in diesem Teilbereich wird verzichtet, da die Nutzung der Tankstelle auch nach Aussagen des Eigentümers weiterhin Bestand haben wird. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine andere sensiblere Nutzung beabsichtigt sein, sind dann die notwendigen Untersuchungen vorzunehmen. Die Tankstelle liegt im Mi -Gebiet, eine Verlagerung ist nicht vorgesehen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen ist im Bereich dieser Altlastenverdachtsfläche eine Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde einzuholen.

Bei der zweiten Fläche an der Oberen Erlentiefenstraße im Nordwesten des Bebauungsplans (Flurstück Overberge, Flur 3, Nr. 494 und Umgebung) scheint es sich nach Hinweisen des Kreises um eine alte Abgrabungsfläche zu handeln. Für die zweite Fläche wurde im Bebauungsplanverfahren ein Bodengutachten zur Gefährdungsabschätzung eingeholt. Ergebnis des Bodengutachtens ist, dass in oberflächennahen Bodenhorizonten Anfüllungen vorgefunden wurden, die im Wesentlichen aus schluffigem Sand und geringfügigen Anteilen an Ziegelbruch und Kohlepartikeln besteht. Die Anfüllung weist keine besonderen Auffälligkeiten auf und ist typisch für die Region und für Flächen, die z. B. als Reitplatz genutzt werden. Unterhalb der Anfüllung steht bereits gewachsener Boden an. Aus der erbohrten Schichtenfolge des Bodens ergeben sich keine Hinweise auf verfüllte Hohlräume im Bereich der Untersuchungsfläche. Auf der Basis der vorliegenden Untersuchungsbefunde lässt sich aus gutachterlicher Sicht die Notwendigkeit für weitergehende Untersuchungen nicht

ableiten. Danach sind auch keine Sanierungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

8.5 Natur- und Landschaftsschutz

Mit der Baulandaktivierung werden Flächen in der Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten und innerhalb eines geschlossenen Siedlungsraumes aktiviert. Eine weitere Inanspruchnahme des Freiraumes wird dadurch im Ortsteil Overberge vermieden.

Für Teile des Bebauungsplangebietes bestehen bereits heute Baurechte gem. § 34 BauGB. Für die Flächen, für die nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz ein Eingriff in Natur und Landschaft festzustellen ist, findet ein externer Ausgleich statt. Der Ausgleich findet auf dem Grundstück in der Gemarkung Lünen, Flur 13, Flstck.647 in Form von Waldumwandlung statt. Der Erschließungsträger hat sich vertraglich gegenüber der Stadt Bergkamen verpflichtet, die defiziten Biotopwertpunkte von seinem Ökokonto bei der Unteren Landschafsbehörde für die Maßnahme abbuchen zu lassen.

Die Bilanzierung des Eingriffes ist Bestandteil der Begründung.

8.6 Bergbauliche Einwirkungen

Im Bebauungsplangebiet ist nach Angaben der DSK und des Bergamtes mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen. Zusätzlich notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind ebenfalls mit dem Bergbaubetreiber abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis erfolgen

Bergkamen, den 12.02.2004

Styrie

3.1 Eingriffsbilanzierung

1	2	3	4	5	6
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (IST-Zustand)					
Flächen-Nr. (s. Plan IST-Zustand)	Code (lt.Biotoptypen-wertliste)	Biotoptyp (lt.Biotoptypenwertliste)	Fläche (m^2)	Grundwert (lt.Biotoptypenwertliste)	Einzelflächenwert (SP 4 * Sp 5)
1		Zier- und Nutzgarten	5.831	0,4	2.152,4
2	3.1	Acker	7.035	0,3	2.110,5
3	3.1	Acker	11.250	0,3	3.375,0
4	4.1	Ziergarten	2.419	0,2	483,8
		Gesamtfläche (Summe Spalte 4)	26.535		
		Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 6)			8.121,7

1	2	3	4	5	6
B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des B-Plans (Soll-Zustand)					
Flächen-Nr. (s. Plan IST-Zustand)	Code (lt.Biotoptypen-wertliste)	Biotoptyp (lt.Biotoptypenwertliste)	Fläche (m^2)	Grundwert (lt.Biotoptypenwertliste)	Einzelflächenwert (SP 4 * Sp 5)
1		WA-Gebiete/WR-Gebiete 23.480 qm			0,0
2		GRZ 0,4/Gebäude 40%,			0,0
		Nutzgärten 60%	14.086	0,2	2.817,2
		Gesamtfläche (Summe Spalte 4)	14.086		
		Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 6)			2.817,2
C. Gesamtbilanz		(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)			-5.304,5

Straße / Landwehrstraße"
hier: Lärmtechnische Berechnung

1. Lage der Immissionsorte

Immissionsort I1 Haus Werner Straße 150, 0,20m über OK Fenster im EG

Immissionsort I2 Haus Landwherstraße 110, 0,20m über OK Fenster im EG

Immissionsort I3 Geplanter Neubau in der 2. Reihe zwischen Werner Straße 150 und 158, 0,20m über OK Fenster im EG

2. Eingangsvariable

Bezeichnung	Kürzel	Einheit	I1	I2	I3
Durchschn. tägliche Verkehrsmenge	DTV	Kfz/24h	15.000	7.000	15.000
Maßgebl. Stündliche Verkehrsmenge tags	Mtags	Kfz/h	900	420	900
Maßgebl. Stündliche Verkehrsmenge nachts	Mnachts	Kfz/h	165	56	165
LKW-Anteil tags	ptags	%	20	20	20
LKW-Anteil nachts	pnachts	%	20	10	20
zulässige Höchstgeschwindigkeit	v	km/h	50	50	50
Entfernung Lärmquelle - Immissionsort	sl	m	9,34	8,86	
Straßenoberfläche	StrO		Splittasphaltmastix	Splittasphaltmastix	Splittasphaltmastix
Steigung	Stg		< 5%	< 5%	< 5%
Geländehöhe Lärmquelle	hGE	m	0,50	0,50	0,50
Geländehöhe Immissionsort	hGI	m	3,00	3,00	3,00

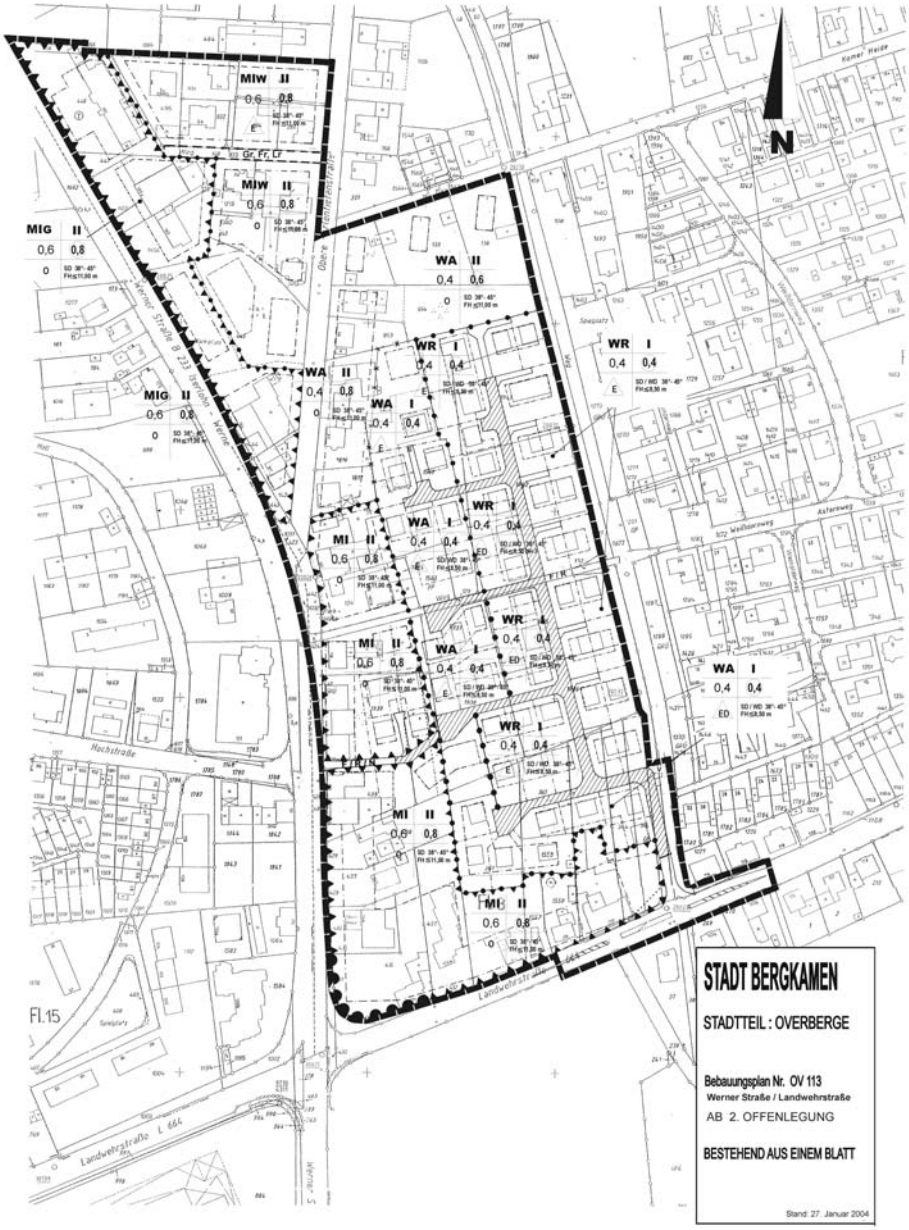
3. Ergebnisse der lärmtechnischen Berechnung für die Immissinsorte I1 und I2

Bezeichnung	Kürzel	Einheit	I1	I2
Mittelungspegel tags	Lm(25),tags	dB(A)	71,1	67,7
Mittelungspegel nachts	Lm(25),nachts	dB(A)	63,7	57,4
Mittelungspegel für LKW	LLKW	dB(A)	44,3	44,3
Mittelungspegel für PKW	LPKW	dB(A)	30,7	30,7
Korrektur für unterschiedliche v tags	Dv, tags	dB(A)	-3,5	-3,5
Korrektur für unterschiedliche v nachts	Dv, nachts	dB(A)	-20,6	-21,2
Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen	DStrO	dB(A)	0,0	0,0
Korrektur für Steigungen und Gefälle	DStg	dB(A)	0,0	0,0
Korrektur zur Berücksichtigung von Absorbtionseigenschaften von reflektierenden Flächen	DE	dB(A)	0,0	0,0
Pegeländerung durch unterschiedliche Abstände	DsI	dB(A)	6,0	6,2
Pegeländerg. durch Boden- und Meteorolodiedämpfung	DBMI	dB(A)	-0,0	-0,0
Pegeländerg. durch topografische Gegebenheiten und bauliche Maßnahmen	DBI	dB(A)	0,0	0,0

Emissionspegel tags	Lm, E, tags	dB(A)	67,6	64,3
Emissionspegel nachts	Lm, E, nachts	dB(A)	60,2	53,9
A-bewerteter Mittelungspegel tags	Lm, tags	dB(A)	73,5	70,5
A-bewerteter Mittelungspegel nachts	Lm, nachts	dB(A)	66,2	60,1
Zuschlag für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengere-gelten Kreuzungen und Einmündungen	K	dB(A)	3,0	0,0

4. Beurteilungspegel für die Immissionsorte I1 und I2

			I1	I2	I3
Beurteilungspegel tags	Lr, tags	dB(A)	77	71	59
Beurteilungspegel nachts	Lr, nachts	dB(A)	70	61	34


STADT BERGKAMEN
STADTTEIL : OVERBERGE
Bebauungsplan Nr. OV 113
Werner Straße / Landwehrstraße
AB 2. OFFENLEGUNG
BESTEHEND AUS EINEM BLATT
Stand: 27. Januar 2004
N
MIW II 0,6 0,8
MIG II 0,6 0,8
WA II 0,4 0,6
WR I 0,4 0,4
WA I 0,4 0,4
MI II 0,6 0,8
ED
Hochstraße
Landwehrstraße L 664
Fl.15