Stadt Bergkamen

Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Drucksache Nr. 10/0605

Datum: 09.05.2011 Az.: 61.82.103 II be-ha

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	24.05.2011
2.	Haupt- und Finanzausschuss	25.05.2011
3.	Rat der Stadt Bergkamen	26.05.2011

Betreff:

Bebauungsplan WD 103 II "Waldsiedlung"

- 1. Aufstellungsbeschluss
- 2. Verfahren zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Bestandteile dieser Vorlage sind:

- 1. Das Deckblatt
- 2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
- 3. 2 Anlagen

Der Bürgermeister				
In Vertretung				
III Volucturing				
DrIng. Peters				
Techn. Beigeordneter				
Stelly. Amtsleiter	Sachbearbeiterin			
Boden	Beckmann			

Sachdarstellung:

Die Planungskonzeption für die "Waldsiedlung Weddinghofen" auf dem Standort der ehemaligen Schachtanlage Grimberg 3/4 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung in seiner Sitzung am 02.02.2010 vorgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Bauleitplanverfahren mit der RAG Immobilien GmbH durchzuführen.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die südliche Teilfläche der ehemaligen Zeche Monopol, Schacht Grimberg 3/4. Bereits 1994 wurden die Steinkohleförderung auf der Schachtanlage Grimberg 3/4 eingestellt und im folgenden Jahr die beiden Schächte verfüllt. Auf dem Gelände befanden sich Einrichtungen der Schachtanlage, der Kokereiaufbereitung, der Energieversorgung, Werkstätten, Sozial- und Verwaltungsgebäude sowie Ausbildungsstätten. Inzwischen sind sämtliche Anlagen und Bestandsgebäude im Plangebiet zurückgebaut, auf der Teilfläche nördlich des Geltungsbereiches werden einige verbleibende Gebäude für Ausbildungszwecke der RWTÜV Akademie GmbH genutzt.

Der Großteil des Geländes liegt brach, lediglich im äußersten Westen befindet sich ein privater Sportplatz. Der relativ zentral im Plangebiet verortete Schacht 4 wurde im Jahr 1995 dauerstandsicher verfüllt und dabei mit einer Entgasungseinrichtung versehen.

Die Tagesanlagen wurden im Jahr 2003 abgebrochen. Der dabei angefallene Bauschutt wurde gebrochen und die Keller mit diesem sauberen Material verfüllt. Die Werkstraßen der ehemaligen Schachtanlage sind z. T. noch vorhanden. Der gebrochene Bauschutt, der den Großteil der Branche bedeckt, hat sich hemmend auf die Sukzessionsvegetation ausgewirkt, so dass der Standort mit Ausnahme einiger Bäume an der Werkstraße sowie Buschwerk im Bereich des Sportplatzes kaum Bewuchs aufweist. Das Plangebiet ist über die ehemalige Werkszufahrt an den Kreisverkehr an der L 664 (Schulstraße) und damit an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Berufskolleg der RWTÜV-Akademie GmbH befindet sich nördlich dieser Stichstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) und wird ebenfalls über diese erschlossen. An dieser Schule werden schwerpunktmäßig gewerblich-technische aber auch einige kaufmännische Ausbildungsberufe unterrichtet. Zudem kann die Fachhochschulreife im Bereich Technik erworben werden.

Das Plangebiet wird im Osten und Westen durch Waldflächen eingefasst. Bei der sich östlich anschließenden Fläche handelt es sich um ein isoliertes, ca. 1,8 ha großes Waldstück, welches das Plangebiet vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans WD 103/I trennt. Die dort ausgewiesene Wohnbebauung (in erster Linie Doppelhäuser) ist bereits realisiert. Die westlich angrenzende Waldfläche hingegen ist Bestandteil des Landschaftsplanes 2 des Kreises Unna und ist als Landschaftsschutzgebiet "L 20" ausgewiesen, das sich vom Haldenkomplex "Großes Holz" bis zum Waldgebiet "Mühlenbruch" erstreckt und von den Ortslagen Oberaden, Bergkamen-Mitte und Weddinghofen begrenzt wird. Der Bebauungsplan überlagert im Westen das Landschaftsschutzgebiet auf ca. 2.800 qm Fläche. Die Untere Landschaftsbehörde hat bereits der Überlagerung zugestimmt.

Im Süden befindet sich der renaturierte Kuhbach – begleitet durch einen Fuß-/Radweg – auf einem in Bezug auf das Plangebiet ca. 3 – 4 m niedrigerem Geländeniveau.

Um die Dauerhaftigkeit der unattraktiven Gewerbebrache zu vermeiden, ist eine städtebaulich sinnvolle Folgenutzung dieser Flächen geboten, entsprechend den Grundsätzen des § 1 a (2) BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung eines Wohngebietes mit einer Größe von etwa 6,6 ha und liefert die Grundlage für die Besiedlung des Bereiches mit ca. 130 – 140 Wohneinheiten für freistehende Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Dies entspricht dem stadtplanerischen Ziel der Stadt Bergkamen, der Bevölkerung auch in Zukunft Wohnbaugrundstücke in attraktiver Lage anbieten zu können. Aufgrund des Quartiersgedankens, welcher der "Waldsiedlung" zugrunde liegt, bietet das zukünftige Baugebiet Raum für ein großes Spektrum an Wohnwünschen und bedient somit ein breites Nachfragesegment.

Der Standort ist aufgrund seiner günstigen Lageeigenschaften sehr gut für eine Wohnnutzung geeignet: einerseits durch die angrenzenden Wald- und Freiflächen sowie den im Süden verlaufenden Kuhbach geprägt, qualifiziert andererseits die unmittelbare Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen sowie die Integration ins Stadtgefüge das Plangebiet als hochattraktiven Wohnstandort. Denn er verbindet Ruhe und hohe Aufenthaltsqualität durch das grüne Umfeld mit Zentrumsnähe und vorhandener Infrastruktur.

Das ca. 6,6 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen entlang der bestehenden Waldfläche am Pantenweg, östlich des Russenfriedhofs
- Im Süden durch den Kuhbach, abschließend mit dem nördlichen Rand des Fußweges
- Im Osten entlang der westlichen Waldgrenze, westlich der Straße Unter den Telgen, dann entlang der südlichen Straßenbegrenzung weiter nach Osten bis zum Kreisverkehr
- Im Norden vom Kreisverkehr entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie südlich der ehemaligen Bergbauberufsschule (heute RWTÜV-Akademie GmbH)

Das planerische Konzept für die Bebauung ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Verwaltung schlägt vor, für den im Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung und anschließendem 14-tägigen Aushang im Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt, im Sinne von § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Anlage 2 gekennzeichneten Bereich den Bebauungsplan WD 103 II "Waldsiedlung" aufzustellen.

Das ca. 6,6 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen entlang der bestehenden Waldfläche am Pantenweg, östlich des Russenfriedhofs
- Im Süden durch den Kuhbach, abschließend mit dem nördlichen Rand des Fußweges
- Im Osten entlang der westlichen Waldgrenze, westlich der Straße Unter den Telgen, dann entlang der südlichen Straßenbegrenzung weiter nach Osten bis zum Kreisverkehr.
- Im Norden vom Kreisverkehr entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie südlich der ehemaligen Bergbauberufsschule (heute RWTÜV-Akademie GmbH)
- Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil des Beschlusses.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung und einem anschließenden 14-tägigen Aushang im Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt durchzuführen.