

Datum: 18.11.2014

Az.: 61 bra-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	03.12.2014
2.	Haupt- und Finanzausschuss	11.12.2014
3.	Rat der Stadt Bergkamen	11.12.2014

Betreff:

Bebauungsplan Nr. OA 122 "Jahnstraße/Museumsplatz";
hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB

Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

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

Amtsleiter Reichling		
-----------------------------	--	--

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der in der Anlage 2 und 3 dargestellten Bebauungskonzepte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Anschließend sollen die Pläne für 14 Tage im StA 61 zur Einsicht ausgelegt werden. Ergänzend erfolgt in dieser Zeit eine Beteiligung über das Internet.

Die Anlagen 1, 2 und 3 sind Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

Sachdarstellung:

Am 03.04.2014 hat der Rat der Stadt Bergkamen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OA 122 „Jahnstraße/Museumsplatz“ beschlossen. Das Aufstellungsverfahren soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Oberaden, Flur 9, Flurstücke Nr. 62 und Nr. 1227 (siehe Anlage 1) und wird begrenzt:

- im Norden von der Preinstraße,
- im Osten von der Sugambrerstraße und der Jahnstraße, im Süden von der Marktstraße und
- im Westen von den Grundstücken Marktstraße 11, Am Osttor 16 - 19 und Preinstraße 5.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von rund 16.800 m², wobei rund 8.100 m² auf die Fläche des Stadtmuseums entfallen und 8.700 m² auf die nördlich gelegene Fläche einer ehemaligen Gärtnerei.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen stellt den nördlichen Bereich als Wohnbaufläche und den südlichen Bereich als Fläche und Einrichtung für den Gemeinbedarf (Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke) dar.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Stadtmuseum in Oberaden und seine weitere Entwicklung planungsrechtlich abzusichern sowie für das nördlich an das Museum angrenzende Gelände einer ehemaligen Gärtnerei entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung Wohnbauflächen festzusetzen.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Zielsetzung des Bebauungsplanes soll der südliche Bereich der Fläche, der das Grundstück des Stadtmuseums umfasst, durch den Bebauungsplan in seiner jetzigen Form abgesichert werden. Für den nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wurden von der Verwaltung zwei Planungsvarianten entwickelt, die der Anlage zu entnehmen sind.

Sowohl das Bebauungskonzept 1 (s. Anlage 2) als auch das Bebauungskonzept 2 (s. Anlage 3) sehen entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück eine Wohnbebauung vor. Die Erschließung der gesamten nördlichen Fläche erfolgt bei beiden Konzepten durch eine Stichstraße von der Preinstraße aus.

Beide Varianten ermöglichen es zudem, den bestehenden Gebäudekomplex im Bereich der Einmündung Sugambrerstraße/Preinstraße, der vom Eigentümer des Grundstückes bewohnt wird, so zu erhalten oder ihn alternativ in die neuen Bebauungskonzepte mit einzubeziehen.

Das Bebauungskonzept 1 sieht eine gering verdichtete Wohnbebauung mit Einzel- und

Doppelhäusern vor. Die Grundstücksgrößen liegen bei ca. 450 m² bis 700 m².

Die Gebäude im nördlichen Bereich sollen direkt über die Preinstraße erschlossen werden, die Häuser im südlichen Bereich über die neugeplante Stichstraße, die im südöstlichen Bereich durch eine private Erschließungsstraße ergänzt wird. Daran anschließend soll eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zur Jahnstraße entstehen.

Auf die Festsetzung von Geschossigkeit und Dachformen soll aufgrund des immer größer werdenden Wunsches der Bauherren nach Gestaltungsfreiheit verzichtet werden. Um dennoch einen städtebaulich homogenen Gesamteindruck zu erzielen, sollen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen getroffen werden, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erreichen.

Dabei sollen sich die Wohnhäuser südlich der Preinstraße an der bereits bestehenden Bebauung nördlich der Preinstraße orientieren, während für die die südliche Bebauung auch geringere Firsthöhen denkbar sind.

Das Bebauungskonzept 2 sieht ebenfalls südlich der Preinstraße und im südwestlichen Bereich eine gering verdichtete Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Die Grundstücksgrößen liegen ebenfalls bei ca. 450 m² bis 700 m². Ergänzt wird das Bebauungskonzept 2 durch eine größere Gesamtlösung im südöstlichen Bereich der Fläche. An dieser Stelle wäre eine Bebauung in Form von Eigentums- oder Mietwohnungsbau denkbar.

Auf eine weitere Erschließung über eine Privatstraße kann in diesem Fall verzichtet werden.

Grundsätzlich soll die Erschließung des Wohngebiets über einen privaten Erschließungsträger erfolgen.

Die Verwaltung schlägt vor, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB auf Grundlage der vorgelegten Bebauungskonzepte durchzuführen.