

Datum: 30.01.2019

Az.: 61 wi-na

## **Beschlussvorlage - öffentlich -**

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	19.02.2019
2.	Haupt- und Finanzausschuss	21.02.2019
3.	Rat der Stadt Bergkamen	21.02.2019

### **Betreff:**

Bebauungsplan Nr. BK 123 "Bambergstraße / Am Kiwitt";  
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

### **Bestandteile dieser Vorlage sind:**

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

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

Amtsleiter  Reichling	Sachbearbeiter  Wiese	
-----------------------------	-----------------------------	--

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. BK 123 „Bambergstraße / Am Kiwitt“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt
  - im Norden durch die Südseite der Kleingartenanlage westlich des Baubetriebshofs, die Südseite der in gleicher Höhe verlaufenden Baumreihe Richtung Osten sowie die Südseite des Baubetriebshofs bis zum Grundstück Bambergstraße 74e,
  - im Osten durch die Westseite der Grundstücke Bambergstraße Nr. 74e und 76, die West- und Südseite des Grundstücks Bambergstraße Nr. 76a, die Westseite der Bambergstraße zwischen den Grundstücken Bambergstraße Nr. 76a und 78, die Nordseite des Grundstücks Bambergstraße Nr. 78, die Ost- und Nordseite des Grundstücks „Am Kiwitt“ Nr. 10, die Nord- und Westseite des Grundstücks „Am Kiwitt“ Nr. 26, die Straße „Am Kiwitt“ zwischen dem Grundstück „Am Kiwitt“ Nr. 26 und der Nordseite der Garagen nördlich des Grundstücks „Am Kiwitt“ Nr. 28, die Nord- und Westseite der Garagen nördlich des Grundstücks „Am Kiwitt“ Nr. 28, die Westseite der Grundstücke „Am Kiwitt“ Nr. 28 bis 40,
  - im Süden durch die Nordseite der Straße „Am Kiwitt“ vom Grundstück „Am Kiwitt“ Nr. 40 bis zur Weddinghofer Straße, die Nordseite der Weddinghofer Straße von der Einmündung „Am Kiwitt“ bis zur Ostseite der Kleingartenanlage und
  - im Westen durch die Ostseite der Kleingartenanlage, die Ostseite der Grünfläche um den Schacht Grillo 3 sowie die Süd-, Ost- und Nordseite der Halde Grillo 3.

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

### **Sachdarstellung:**

Die Unnaer Kreis-, Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (UKBS) beabsichtigt in Bergkamen ein Mehrgenerationenwohnprojekt zu realisieren. Geplant ist ein Wohnungsangebot für Familien, Singles sowie Senioren, letzteres eventuell in Form eines betreuten Wohnens. Der entsprechende Rahmenplan des durch die UKBS beauftragten Planungsbüros postweltlers|partner Architekten & Stadtplaner wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung am 09.10.2018 vorgestellt (vgl. Drucksache Nr. 10/1175) und durch diesen gebilligt.

Es ist geplant das Vorhaben auf einer Fläche in Bergkamen-Mitte westlich und nördlich der Wohnbebauung in der Straße „Am Kiwitt“ zu realisieren. Westlich angrenzend befinden sich die Kleingartenanlage „Immergrün“ sowie die bewachsene Halde Grillo 3. Im Norden grenzt die Fläche an den städtischen Baubetriebshof und die Feuerwehr- und Rettungswache. Die nördliche Hälfte umfasst eine öffentliche Wiesenfläche mit vereinzeltem Baumbestand, einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußwegeverbindung zwischen der Kleingartenanlage „Immergrün“ und der Bambergstraße sowie einem kleinen Bolzplatz. Im Süden befand sich ein Ledigenheim der RAG AG, welches bis in die 60er Jahre als solches genutzt wurde und dem Eigentümer danach bis Anfang der 80er Jahre unter anderem als Gästehaus diente. Heute ist das Gebäude nicht mehr vorhanden und die Fläche stellt sich als Brachfläche mit teilweisem Baum- und Strauchbestand sowie Resten versiegelter Flächen dar. Auf den Privatgrundstücken weiter südlich befinden sich Wohngebäude im Bestand.

Die Rahmenplanung sieht vor die Fläche von der Weddinghofer Straße zu erschließen und im südlichen Teil einer klassischen Wohnnutzung in Form von Einfamilien-, Doppel- und

Reihenhäusern zuzuführen. Im nördlichen Teil soll auf den städtischen Flächen das Mehrgenerationenwohnprojekt der UKBS in Form von vier Mehrfamilienhäusern und einem Gemeinschaftsgebäude entstehen. Die Gebäude sind so angeordnet, dass die vorhandene Wegeverbindung zwischen der Kleingartenanlage und der Bambergstraße in Form eines öffentlich zugänglichen Grünbereiches zwischen den Gebäuden erhalten bleibt. Dieser soll neben Aufenthaltsbereichen auch eine Spielfläche enthalten. Der überplante Bolzplatz wird in Form einer Ballspielwiese im Westen wieder aufgegriffen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung des Plangebietes sinnvoll, weil an einem innenstadtnahen Standort Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen wird. Darüber hinaus wird der Bedarf an modernen Wohnungen für Senioren, Singlehaushalte und Familien gedeckt und eine bisherige Freifläche einer städtebaulichen Nutzung zugeführt. Die Verwaltung empfiehlt zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen dieses Verfahrens werden zunächst verschiedene Untersuchungen wie z.B. zum Artenschutz durch externe Fachleute notwendig sein.

Das Plangebiet ist in Anlage 1 dargestellt und umfasst in der Gemarkung Bergkamen, Flur 10 die städtischen Flurstücke mit den Nummern 709 (teilweise), 729, 738 (teilweise), 838, 841, 857 (teilweise) und 859 sowie die Flurstücke mit den Nummern 290, 302, 681, 683, 684, 686 und 687 im Eigentum der RAG AG. Darüber hinaus liegen noch die privaten Flurstücke mit den Nummern 808, 809, 810 und 871 innerhalb des Geltungsbereichs. Das Plangebiet besitzt insgesamt eine Größe von rd. 21.689 m<sup>2</sup>.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung handelt wird empfohlen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Am 14.11.2018 wurde seitens der Verwaltung eine Bürgerbeteiligung zu der genannten Rahmenplanung durchgeführt. Dabei wurden sehr viele Argumente gegen eine Bebauung der bisherigen Freifläche vorgetragen, insbesondere Altlastenverdacht, Beeinträchtigung von Fauna und Flora, Entfernung zur sozialen Infrastruktur etc. Die Verwaltung hat zugesichert, dass im Bauleitplanverfahren entsprechend dem gesetzlichen Auftrag alle Anregungen und Bedenken sorgfältig und unvoreingenommen geprüft werden, bevor ein abschließender Abwägungsvorschlag vorbereitet wird. Selbst die Einstellung des nun eröffneten Bebauungsplanverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt wird dabei nicht ausgeschlossen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen stellt die städtischen Flurstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ dar. Die Fläche der RAG AG ist als Fläche für Wald und ein Teilbereich im Süden sowie die privaten Flurstücke sind als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden bevor eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wurde. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.