

Stadt Bergkamen
Dezernat IV

Drucksache Nr. 8/1908-00
Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Datum: 14.11.2003

Az.: kel-gk

Beschlussvorlage – öffentlich -

| | Beratungsfolge | Datum |
|----|---|------------|
| 1. | Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung | 03.12.2003 |
| 2. | Haupt- und Finanzausschuss | 10.12.2003 |
| 3. | Rat der Stadt Bergkamen | 11.12.2003 |
| 4. | | |

Betreff:

Abrundungssatzung nach § 34 BauGB "Heinrichstraße/Augustweg"
hier: Beschluss zur Durchführung des Verfahrens

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 Kellermann | Sichtvermerk StA 20 |
|--------------------------|----------------------------------|---------------------|

Sachdarstellung:

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen und den Ergebnissen der Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer sowie dem bevollmächtigten Architekten soll die Fläche im Bereich Heinrichstraße /Augustweg einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Der betreffende Bereich, Gemarkung Bergkamen, Flur 3, Flurstücke 14 und 15 (siehe Anlage 1 und 2) hat eine Größe von ca.5300 qm und wird derzeit als Weidefläche genutzt.

Die Fläche wird im Norden begrenzt durch die Heinrichstraße, im Westen durch den Augustweg und im Südosten durch den Kuhbach. Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Wohnbaufläche“ dar, außerdem liegt die Fläche im Siedlungsschwerpunkt I (SSP I).

Für den Bereich wurde ein Bebauungsentwurf (siehe Anlage 1) mit folgender städtebaulicher Zielsetzung erarbeitet:

Hinsichtlich Art der baulichen Nutzung ist Wohnnutzung vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich (am späteren Kreisverkehr) ist ein zweigeschossiges Sechsfamilienhaus mit einer maximalen Firsthöhe von 11 m geplant. Ansonsten sind Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen, wobei das Dachgeschoss im zweiten Vollgeschoss liegt. Die Firsthöhe der Doppelhäuser soll bei maximal 10 m liegen. Die Gebäude sollen Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 40 Grad erhalten. Jede Wohneinheit erhält eine Garage, die jeweils am Gebäude liegen und von vornherein mit realisiert werden soll.

Die Grundstücksgrößen sollen mindestens 300 qm betragen. Drei Doppelhäuser sollen durch einen Wohnweg vom Augustweg aus erschlossen werden. Die Gärten sind nach Süden hin orientiert, beim südlichen Doppelhaus nach Osten zum Kuhbach hin. Die Gebäude befinden sich an der „Kante“ des Straßenraums und bilden seine bauliche Rahmung.

Pro Vorgarten ist die Pflanzung eines heimischen Baumes vorgesehen, der bestehende Baumbestand soll erhalten bleiben.

Derzeitig ist die Fläche planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Der gültige Landschaftsplan Nr. 2 trifft für den Bereich keine Festsetzungen.

Die Entwicklung von Wohnbebauung in dem Bereich soll unter 2 Voraussetzungen erfolgen:

- Erhebung der Infrastruktur-Flächenabgabe entspr. Ratsbeschluss v. 26.6.97
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen

Die Verhandlungen mit den Eigentümern bzw. dem bevollmächtigten Architekten hinsichtlich der Infrastruktur-Flächenabgabe sind abgeschlossen. Ein notarielles Kaufangebot steht kurz vor dem Abschluss.

Der Eigentümer ist zudem bereit, die für den Ausbau der Heinrichstraße und des Augustwegs notwendigen Flächenteile zur Verfügung zu stellen. Damit liegen die räumlichen Voraussetzungen zur Realisierung der bestehenden Erschließungskonzeption einschließlich einer weiteren Erschließung des Nordfeldes über den Augustweg vor.

Die erforderliche planungsrechtliche Voraussetzung zur baulichen Entwicklung der Fläche soll durch eine Satzung nach §34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geschaffen werden.

Die jetzige Außenbereichsfläche soll damit in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Die einbezogene Fläche ist durch die nach Norden (Baugebiet Wilhelm-Leuschner-Straße) und nach Westen (Baugebiet Im Breil) direkt angrenzende bauliche Nutzung (Wohnbebauung) bereits entsprechend geprägt. Südöstlich wird die Fläche durch die bestehende Zäsur „Kuhbach- Grünfläche“ von der freien Landschaft abgegrenzt. Der Kuhbach stellt in diesem Bereich eine eindeutige Zäsur dar und bildet die natürliche Barriere zur freien Landschaft auch für die angrenzenden Baugebiete.

Die Einbeziehung des betreffenden Bereiches in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile stellt insofern eine „Abrundung“ in einem baulich bereits vorgeprägten Bereich dar, eine weitere „Ausdehnung“ des bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB wird durch die bestehende Zäsur begrenzt.

Nach § 34 Absatz 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr.2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Entsprechend § 13 Satz 1 Nr. 1 BauGB soll von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 Satz 1 abgesehen werden, entsprechend § 13 Satz 1 Nr.2 soll den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben und entsprechend Nr. 3 den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Die Frist zur Stellungnahme soll jeweils 2 Wochen betragen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt, das Verfahren zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für den in der Anlage 3 dargestellten Bereich durchzuführen.