

Stadt Bergkamen
Dezernat IV

Drucksache Nr. 8/2031-00
Amt für Planung, Tiefbau und Umwelt

Datum: 27.02.2004

Az.: ke-ha

Beratungsvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	22.03.2004
2.	Haupt- und Finanzausschuss	31.03.2004
3.	Rat der Stadt Bergkamen	01.04.2004
4.		

Betreff:

Satzung nach § 34 BauGB „Heinrichstraße/Augustweg“
hier: Satzungsbeschluss

Bestandteile dieser Vorlage sind:

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

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

Amtsleiter Styrie	Sachbearbeiter Kellermann	
--------------------------	----------------------------------	--

Sachdarstellung:

Am 11.12.2003 hat der Rat der Stadt Bergkamen die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsfläche zwischen Heinrichstraße, Augustweg und Kuhbach nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB beschlossen (Abrundungssatzung Heinrichstr/Augustweg).

Entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bergkamen und den Ergebnissen der Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern sowie dem bevollmächtigten Architekten soll die Fläche in den Bebauungszusammenhang einbezogen und anschließend einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die erforderlichen Voraussetzungen hinsichtlich der Infrastruktur-Flächenabgabe sind erfüllt. Das notarielle Kaufangebot liegt der Stadtverwaltung vor.

Die Eigentümer sind 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 erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie Ausgleichszahlungen an den Kreis Unna für den Eingriff in Natur und Landschaft werden durch die Eigentümer bzw. den Investor getragen. Die Durchführung bzw. Ausgleichszahlung wird mit den Grundstückseigentümern bzw. dem Bauträger vertraglich abgesichert.

Die vorliegende Abrundungssatzung (auch Ergänzungs- oder Einbeziehungssatzung genannt) nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bezieht die bisherige Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein und stellt somit die erforderliche planungsrechtliche Voraussetzung zur baulichen Entwicklung der Fläche nach § 34 Abs.1 BauGB dar. Die Satzung befindet sich in der Anlage 1 zur Vorlage, in der Anlage 2 befindet sich die dazugehörige Begründung, die Bestandteil der Satzung ist.

Nach § 34 Absatz 5 BauGB wurde das vereinfachte Aufstellungsverfahren nach § 13 Nr.2 und 3 Bau GB angewendet.

Entsprechend § 13 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 Satz 1 abgesehen, entsprechend § 13 Satz 1 Nr.2 wurde den betroffenen Bürgern (den Grundstückseigentümern und benachbarten Grundstückseigentümern) und entspr. Nr. 3 den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Die betroffenen Bürger der Ausgleichsfläche (angrenzende Grundstückseigentümer) wurden ebenfalls beteiligt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung läßt sich wie folgt zusammenfassen:

1. Die Eigentümer der nördlich angrenzenden Grundstücke, Heinrichstraße Nr. 29 und 31, Josef und Frank Guretzki, beide Heinrichstr. 31, legen Bedenken gegen eine Bebauung der Fläche ein, da die Sicht auf die freie Fläche stark eingeschränkt würde und sich die Mietwohnungen infolgedessen schlechter vermieten ließen. Sie fragen, warum an der Heinrich- und Nordfeldstraße nicht weiter gebaut werden könne.

Außerdem bestünden Bedenken hinsichtlich des voraussichtlichen Kreisverkehrs Ecke Heinrichstr./Augustweg/Breil. Der Kreisverkehr läge zum Teil auf dem Grundstück Heinrichstr. 29, außerdem läge die Grundstücksausfahrt zu nah am Kreisverkehr.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit einer Bebauung der Fläche musste grundsätzlich gerechnet werden, da im wirksamen Flächennutzungsplan die Fläche seit Jahren bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Außerdem kommt es zu keiner erheblichen Sichteinschränkung, da die zukünftige Bebauung sich nach dem Maß der baulichen Nutzung entspr. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Geschossigkeit darf insofern maximal 2 Vollgeschosse nicht übersteigen.

Eine Bebauung an Heinrich- und Nordfeldstraße sowie der angesprochene geplante Kreisverkehr außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens. Außerdem ist der Kreisverkehr und der Straßenquerschnitt der Heinrichstraße im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BK 101 planungsrechtlich gesichert.

2. Der östlich angrenzende Eigentümer der Ausgleichsfläche, Herr Wilhelm Burgemeister, Burgemeisterweg 1a, Bergkamen, Eigentümer des Flurstücks 501, gab zu bedenken, dass die vorhandene Drainage, die von seinem Grundstück nach Westen über die Ausgleichsfläche und dann nach Norden weiterführt, in ihrer Funktion dauerhaft erhalten bleiben müsse.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Drainagen, die eine zu starke Vernässung des Bereichs verhindern sollen und durch die DSK in Abstimmung mit der Stadt Bergkamen angelegt wurden, sollen bei der Durchführung der Maßnahmen berücksichtigt werden. Der Vorhabenträger wird hierüber entsprechend informiert. Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerdem mit der DSK abgestimmt. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke durch die Maßnahmen soll nicht erfolgen.

3. Der südlich angrenzende Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche, Herr Jürgen Grothaus, Landwehrstr. 121, Bergkamen, Eigentümer der Flurstücke 722 und 724, gab zu bedenken, dass die vorhandenen Drainagen in dem Bereich bei den Maßnahmen zu berücksichtigen seien und erhalten bleiben sollten. Die vorhandene Zuwegung südlich des Flurstücks 725 zum Flurstück 722 solle erhalten bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Drainagen, die eine zu starke Vernässung des Bereichs verhindern sollen und durch die DSK in Abstimmung mit der Stadt Bergkamen angelegt wurden, sollen bei der Durchführung der Maßnahmen berücksichtigt werden. Der Vorhabenträger wird hierüber entsprechend informiert. Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerdem mit der DSK abgestimmt. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke durch die Maßnahmen soll nicht erfolgen.

Vorhandene Wegerechte auf der Ausgleichsfläche werden bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Ergebnis der TÖB-Beteiligung stellt sich wie folgt dar:

1. Deutsche Steinkohle AG:

Die Deutsche Steinkohle AG, Herne, gibt an, dass eine Vorplanung für ein Rückhaltebecken im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche bestünde. Es würde sich jedoch nur um einen Flächenbedarf von max. 1200 qm im Bereich des Flurstücks 725 handeln. Insoweit seien beide Planungen parallel möglich.

Außerdem wird angeregt, da der räumliche Geltungsbereich der Satzung bergbaulichen

Einwirkungen unterläge, eine entsprechende Kennzeichnung bzw. einen entsprechenden Hinweis in die Satzung aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Vorgespräche mit der Stadt Bergkamen hinsichtlich der Anlage eines Regenrückhaltebeckens sind nicht bekannt. Falls beide Maßnahmen auf der Fläche parallel nicht möglich sein sollten, muss durch die DSK eine Ausweichfläche in Anspruch genommen werden. Sollte dies nicht oder nur erschwert möglich sein, ist aus Gründen des Hochwasserschutzes einer Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche zuzustimmen. In diesem Fall hat die DSK eine Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen. Der gegebene Hinweis bezüglich bergbaulicher Einwirkungen wird in die Satzung aufgenommen unter § 5 „Hinweise“.

2. Kreis Unna; Koordinierungsstelle für Planungsaufgaben:

Durch den Kreis Unna werden inhaltliche Hinweise hinsichtlich folgender Punkte gegeben:

a) Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei Verwertung und Einbau von Recyclingbaustoffen:

„Die Verwertung und der Einbau von Recyclingbaustoffen mit einem Gesamtvolumen über 400 m³ bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist für mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen.

Im Rahmen der Antragstellung sind Daten zum vorgesehenen Verwertungsgut (Art, Menge, Herkunft, Güternachweis bzw. Einzelanalysedaten gem. den Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sowie zum Einbauort (Art und Zweck der Verwertung, Einbaumächtigkeiten, Lageplan, Detailzeichnung, Untergrundaufbau, Grundwasserflurabstände, etc.) vorzulegen.

Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Einteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. nach Zustimmung der Kreisverwaltung Unna zu der angezeigten Verwertungsmaßnahme begonnen werden.“

b) Erforderlichkeit einer Erlaubnis bei Grundwasserabsenkungen nach § 7 WHG:

„Grundwasserabsenkungen erfordern eine Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitungen in das Kanalnetz kann auch für Gebäudedrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen i. d. R. keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann somit eine wasserdichte Ausbauweise als sog. „Weiße Wanne“ erforderlich werden.“

c) Freihaltung des Kuhbach-Uferstereifens:

„Der südlich angrenzende Kuhbach ist auf einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante beidseitig von jeglicher Bebauung frei zu halten. Gem. der Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen (RdErl. d. MURL v. 6.4.1999 – IV B 8-2512-22898), der sog. „Blauen Richtlinie“ muss den Gewässern zur naturnahen Entwicklung genügend Raum zur Verfügung stehen. Dafür müssen die Gewässer ausreichend breite Uferstreifen

beidseitig begleiten. Als Anhalt für die erforderliche Breite des Uferstreifens kann die Gewässerbreite zwischen den Böschungsoberkanten dienen, aber nicht weniger als 5 m auf jeder Seite ab Böschungsoberkante.

Eine gärtnerische Nutzung des Uferstreifens und bauliche Anlagen stehen den Entwicklungszielen von Uferstreifen entgegen. Die Anfüllung von Bodenaushub im Uferstreifen ist als Anlage am Gewässer zu werten, für die keine Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz (LWG) in Aussicht gestellt werden kann.

Gem. § 97 (Besondere Pflichten im Interesse der Gewässerunterhaltung) Abs. 6, 2. Satz LWG darf an fließenden Gewässern zweiter Ordnung eine bauliche Anlage innerhalb von drei Metern von der Böschungsoberkante nur zugelassen werden, wenn ein Bebauungsplan die bauliche Anlage vorsieht oder öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die o. g. Blaue Richtlinie ist ein öffentlicher Belang.“

d) Einleitung von Niederschlagswasser in den Kuhbach:

„Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 WHG..

Bei Niederschlagswassereinleitungen, die über die belebte Bodenzone erfolgen, z. B. über Muldenversickerungsanlagen sowie bei Einleitungen aus befestigten Flächen < 300 m² wird auf die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 WHG verzichtet. In diesen Fällen wird nur eine Anzeige an das Tiefbauamt der Stadt bzw. Gemeinde gefordert. Da es sich bei dem Kuhbach um ein Verbandsgewässer des Lippeverbandes handelt, ist bei einer geplanten Niederschlagswassereinleitung vorab mit dem Lippeverband ein Gestattungsvertrag abzuschließen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die o. g. Hinweise a), b), c) und d) des Kreises Unna werden in die Satzung aufgenommen unter § 5 „Hinweise“. Die unter c) genannten Mindestbreiten von 5 m für den Uferstreifen des Kuhbachs sind innerhalb der Kuhbach-Grünfläche (Flurstücksnr. 120) großenteils bereits eingehalten.

Die Verwaltung empfiehlt dem Rat, die im Rahmen der eingeschränkten Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zu bescheiden. Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung, die Satzung einschließlich Begründung entsprechend der Anlagen 1 und 2 zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die „Abrundungssatzung Heinrichstraße / Augustweg“ nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB nebst Begründung.

Die Satzung und Begründung sind als Anlage Nr. 1 und 2 Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

Die Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung Anregungen und Bedenken vorgetragen haben, sind über die Abwägung ihrer Anregungen und Bedenken zu informieren.

Satzung

der Stadt Bergkamen über die Einbeziehung der Außenbereichsfläche zwischen Heinrichstraße, Augustweg und Kuhbach im Stadtteil Bergkamen-Mitte in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S.666), zul. geänd. durch Gesetz vom 23.12.2003 (GV. NRW 2003, S.772), § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), zul. geänd. durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), § 8 a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zul. geänd. durch Art.167 V.v. 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304) und §§ 4 ff. des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft Nordrhein Westfalen (Landschaftsgesetz NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV NRW S.487), hat der Rat der Stadt Bergkamen in seiner Sitzung am

die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der betreffende Bereich umfasst die beiden Grundstücke Gemarkung Bergkamen, Flur 7, Flurstücke 14 und 15, und hat eine Größe von 6097qm.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Südgrenze der Heinrichstraße, im Westen durch die Ostgrenze des Augustweges und im Südosten durch die nordwestliche Grenze der Kuhbach-Grünfläche gebildet. Die Lage der Fläche ist in der Anlage 1, der räumliche Geltungsbereich in der Anlage 2 zur Satzung dargestellt. Die Lagepläne (Anlagen 1 und 2) sind zusammen mit der Begründung (Anlage 4) Bestandteil der Satzung.

§ 2 Ziel der Satzung

Die bisherige Außenbereichsfläche, die im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als Wohnbaufläche dargestellt ist, soll in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Die einzubeziehende 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.

§ 3

Einbeziehung in den Bebauungszusammenhang

Die o.g. Fläche, deren Geltungsbereich in der Anlage 2 zur Satzung dargestellt ist, wird in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen. Der Bereich gehört damit zum sog. „unbeplanten Innenbereich“, zukünftige Bauvorhaben sind nach § 34 Abs.1 BauGB zu beurteilen.

§ 4

Städtebauliches Konzept

Das vorgesehene städtebauliche Konzept für die Fläche wird im Folgenden nachrichtlich dargestellt:

Als Nutzungsart ist Wohnnutzung vorgesehen. Im nordwestlichen Bereich (am späteren Kreisverkehr) ist ein zweigeschossiges Sechsfamilienhaus mit einer maximalen Firsthöhe von 12 m geplant. Ansonsten sind Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen, wobei das Dachgeschoss im zweiten Vollgeschoss liegt. Die Firsthöhe der Doppelhäuser soll maximal 10 m betragen. Die Gebäude sollen Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 40 Grad erhalten. Jede Wohneinheit erhält eine Garage, die an das Gebäude angrenzt. 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.

Der zeichnerische Teil des städtebaulichen Konzeptes ist in der Anlage 3 zur Satzung nachrichtlich dargestellt.

§ 5

Sonstige Hinweise

Hinweis gemäß bergbaulicher Einwirkung: Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherrn sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§110 ff BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne, Kontakt aufzunehmen.

Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei Verwertung und Einbau von Recyclingbaustoffen:

Die Verwertung und der Einbau von Recyclingbaustoffen mit einem Gesamtvolumen über 400 m³ bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist für mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen.

Im Rahmen der Antragstellung sind Daten zum vorgesehenen Verwertungsgut (Art, Menge, Herkunft, Güternachweis bzw. Einzelanalysedaten gem. den Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sowie zum Einbauort (Art und Zweck der Verwertung, Einbaumächtigkeiten, Lageplan, Detailzeichnung, Untergrundaufbau, Grundwasserflurabstände, etc.) vorzulegen.

Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Einteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. nach Zustimmung der Kreisverwaltung Unna zu der angezeigten Verwertungsmaßnahme begonnen werden.

Erforderlichkeit einer Erlaubnis bei Grundwasserabsenkungen nach § 7 WHG:

Grundwasserabsenkungen erfordern eine Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen mit Einleitungen in das Kanalnetz kann auch für Gebäudedrainagen keine Erlaubnis in Aussicht gestellt werden. Gegen zeitweise Grundwasserabsenkungen, die sich auf die Bauphase beschränken, bestehen i. d. R. keine Bedenken, wenn mit Erreichen der Auftriebssicherheit und Wasserundurchlässigkeit die Grundwasserhaltung eingestellt wird. Entsprechend den Grundwasserverhältnissen kann somit eine wasserdichte Ausbauweise als sog. „Weiße Wanne“ erforderlich werden.

Freihaltung des Kuhbach-Uferstreifens:

Der südlich angrenzende Kuhbach ist auf einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante beidseitig von jeglicher Bebauung frei zu halten (gem. Richtlinie für naturnaher Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen - RdErl. d. MURL v. 6.4.1999 – IV B 8-2512-22898).

Eine gärtnerische Nutzung des Uferstreifens und bauliche Anlagen stehen den Entwicklungszielen von Uferstreifen entgegen. Die Anfüllung von Bodenaushub im Uferstreifen ist als Anlage am Gewässer zu werten, für die keine Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz (LWG) in Aussicht gestellt werden kann.

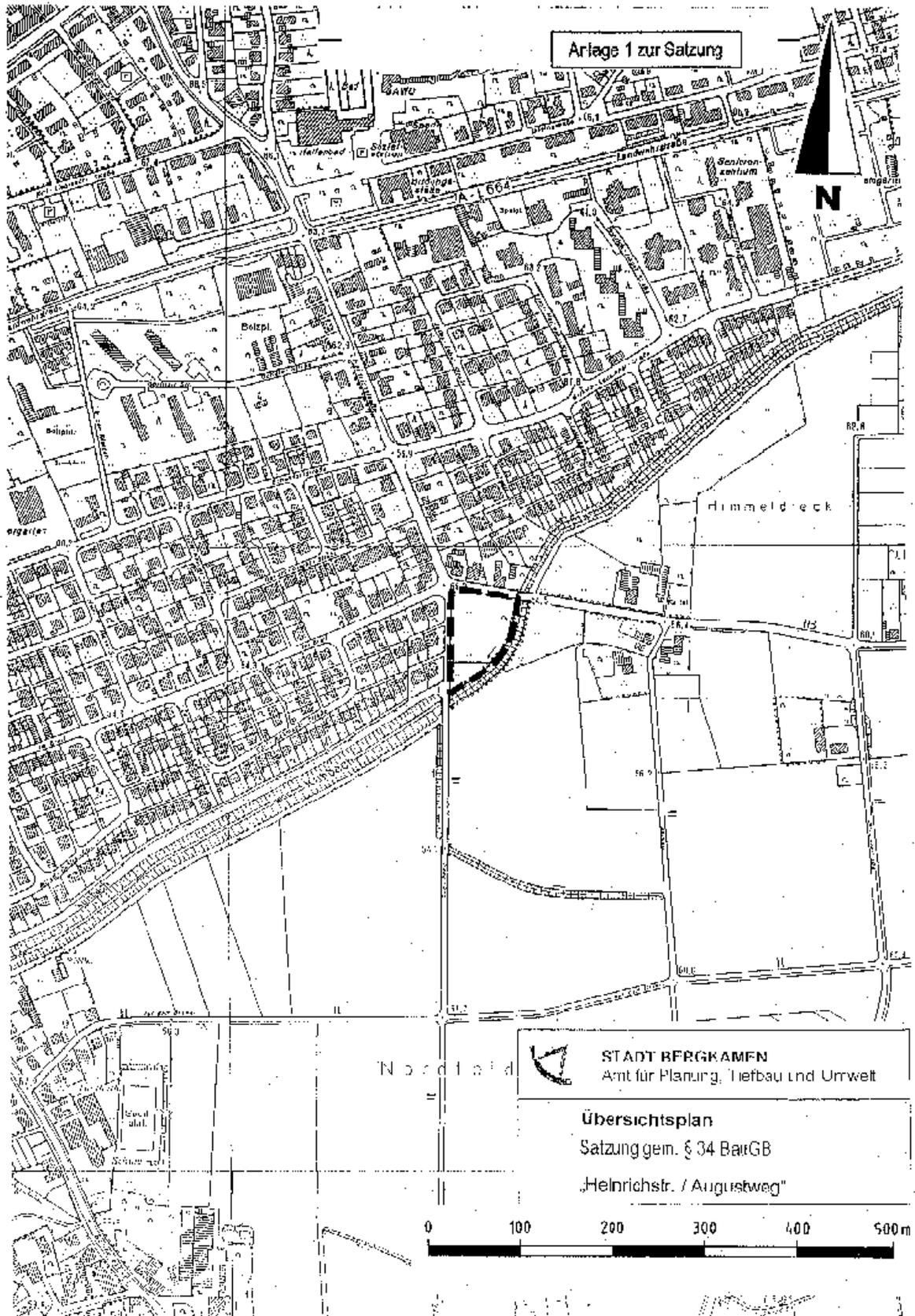
Einleitung von Niederschlagswasser in den Kuhbach:

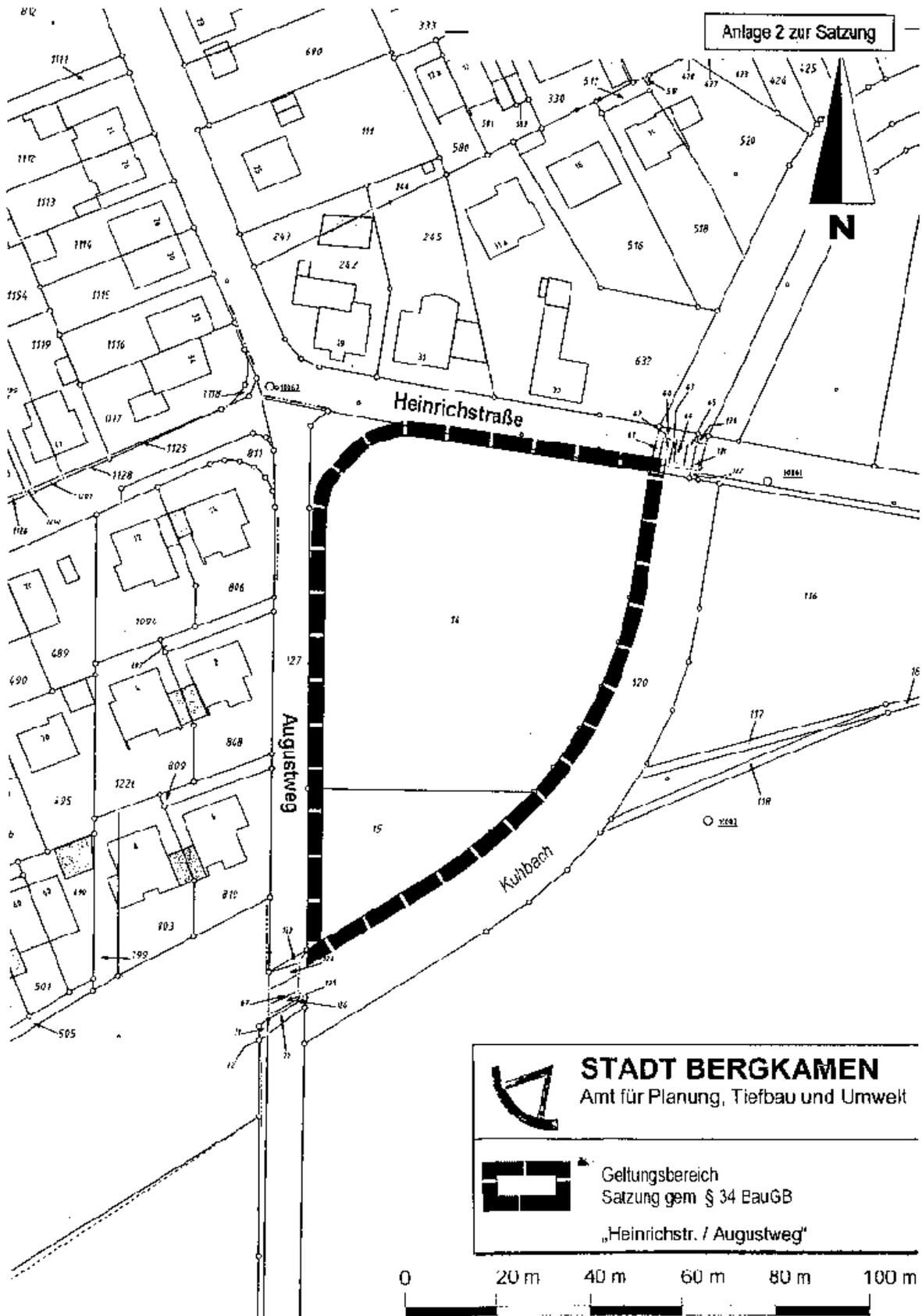
Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 WHG.

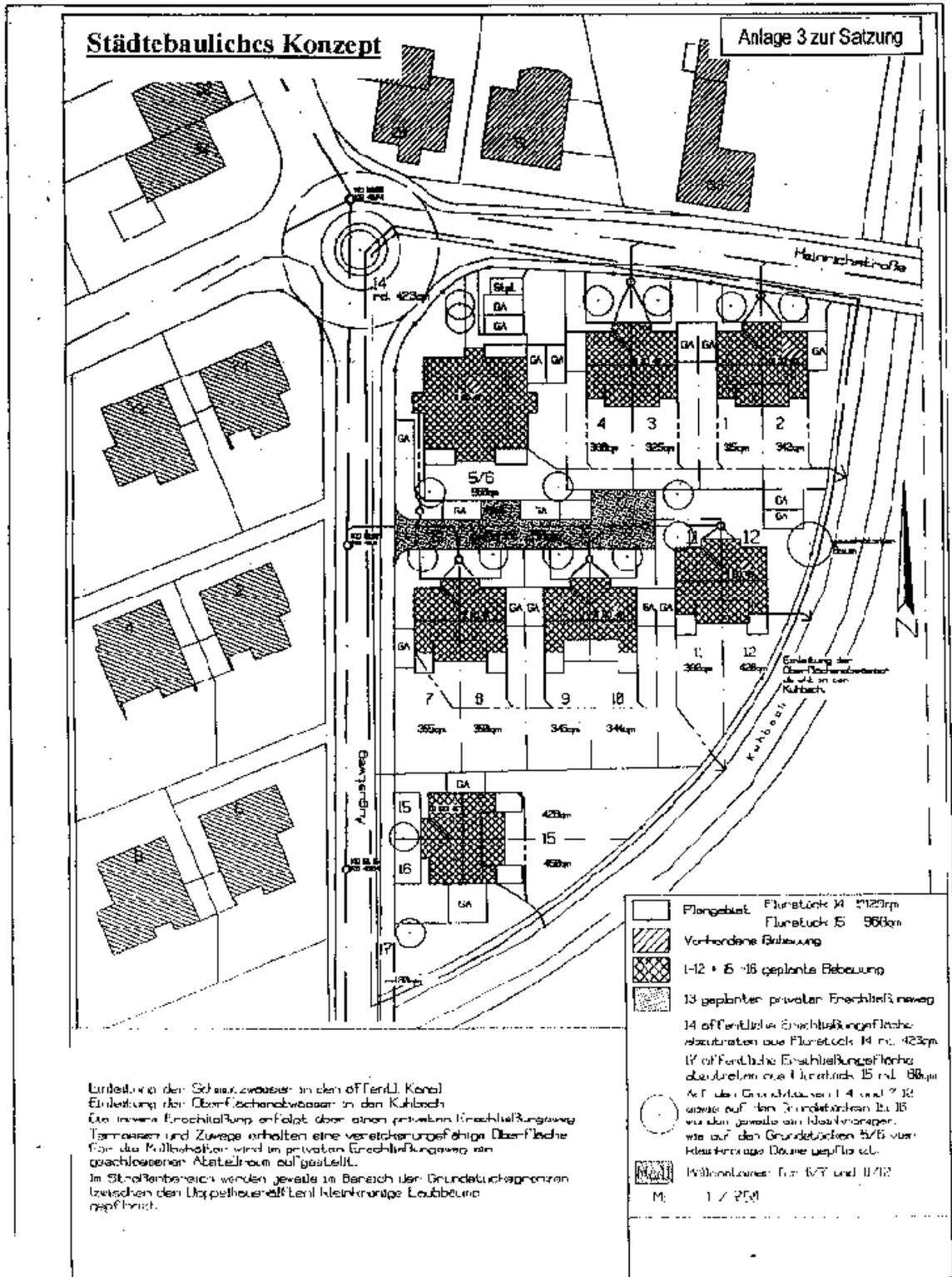
Bei Niederschlagswassereinleitungen die über die belebte Bodenzone erfolgen, z. B. über Muldenversickerungsanlagen sowie bei Einleitungen aus befestigten Flächen < 300 m² wird auf die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 7 WHG verzichtet. In diesen Fällen ist nur eine Anzeige an das Tiefbauamt der Stadt bzw. Gemeinde erforderlich. Bei einer geplanten Niederschlagswassereinleitung ist vorab mit dem Lippeverband ein Gestattungsvertrag abzuschließen

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.







Begründung

zur Satzung der Stadt Bergkamen über die Einbeziehung der Außenbereichsfläche zwischen Heinrichstraße, Augustweg und Kuhbach im Stadtteil Bergkamen-Mitte in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Südgrenze der Heinrichstraße, im Westen durch die Ostgrenze des Augustweges und im Südosten durch die nordwestliche Grenze der Kuhbach-Grünfläche gebildet.

Der betreffende Bereich umfasst die beiden Grundstücke Gemarkung Bergkamen, Flur 3, Flurstücke 14 und 15, und hat eine Größe von 6097 qm.

Planungsrecht

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich „Wohnbaufläche“ dar, außerdem liegt die Fläche im Siedlungsschwerpunkt I (SSP I).

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

Derzeitige Nutzung

Die Fläche ist gänzlich unbebaut und wird derzeit als Grünland genutzt.

Altlasten

Gegenwärtig liegen keine Erkenntnisse über Altlasten/Altablagerungen oder Altstandorte im angegebenen Bereich vor.

Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für den Bereich, das in § 4 der Satzung nachrichtlich dargestellt ist, wurde im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB entwickelt.

Demnach ist Wohnnutzung (allgemeines Wohngebiet) in maximal zweigeschossiger Bauweise zu Grunde gelegt worden.

Sonstige Hinweise

Die durch den Kreis Unna und die Deutsche Steinkohle AG gegebenen inhaltlichen Hinweise wurden unter § 5 „Sonstige Hinweise“ in die Satzung aufgenommen. Sie betreffen die künftige bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Verfahrensvoraussetzungen

Die gesamte einzubeziehende Fläche stellte bisher eine „Außenbereichsfläche“ dar, die nach § 35 BauGB zu beurteilen war. Die Fläche war durch die Heinrichstraße und den Augustweg von den bestehenden „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“ getrennt. Die Fläche liegt außerdem im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Festsetzungen gem. Landschaftsplan Nr. 2 bestehen nicht. Die Verfahrensvoraussetzung „bisheriger Außenbereich“ ist somit erfüllt.

Als weitere Verfahrensvoraussetzung ist die Fläche durch die nach Norden (Baugebiet Wilhelm Leuschner Straße) und nach Westen (Baugebiet Im Breil) direkt angrenzende bauliche Nutzung bereits entsprechend geprägt. Durch die eindeutige Nutzungsart (Wohnnutzung), das Nutzungsmaß (maximal 2 Vollgeschosse, GRZ max. 0,4) und die Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) der angrenzenden baulichen Nutzung bestehen hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen.

Eine Planerfordernis für einen Bebauungsplan nach §1 Abs.3 BauGB besteht nicht.. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann für die ca. 6000 qm große Fläche auch über eine Steuerung nach § 34 BauGB gewährleistet werden. Dies ist aufgrund der geringen Größe der Fläche (ca. 6000 qm), der eindeutigen Vorprägung durch die Umgebung sowie der räumlichen Abgeschlossenheit der Fläche durch die Kuhbach-Zäsur gewährleistet.

Die Einbeziehung in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist entsprechend § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bereits dargestellt.

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“ bzw. „Ergänzung“ in einem baulich bereits vorgeprägten Bereich dar, eine weitere „Ausdehnung“ des bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB wird durch die bestehende Zäsur begrenzt.

Verfahrensabwicklung

Nach § 34 Absatz 5 BauGB wird das vereinfachte Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB angewandt.

Entsprechend § 13 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 Satz 1 abgesehen, entsprechend § 13 Satz 1 Nr. 2 wurde den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben und entspr. Nr. 3 den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist eingeräumt.

Entsprechend § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist keine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich, da die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Eingriff in Natur und Landschaft

Da es sich bei der Fläche um eine bisherige Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB handelt, stellt die Einbeziehung der Fläche in den Bebauungszusammenhang einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend Landschaftsgesetz NRW dar.

Derzeit wird die Fläche als Grünland genutzt. Die Fläche ist insgesamt unbebaut und unversiegelt.

Durch die Einbeziehung der Fläche in den sogenannten „Innenbereich“ wird die Fläche baulich entwickelt und teilweise versiegelt. Der Grad der Versiegelung wird begrenzt auf die nach BauNVO für WR bzw. .WA-Gebiete geltende GRZ von 0,4.

Die Eingriffs- und Kompensationsbilanz befindet sich in der Anlage 1 zur Begründung. Die Bilanzierung wurde entsprechend der Biotoptypenwertliste des Kreises Unna (vgl. Fachbereich Natur und Umwelt: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung) vorgenommen. Demnach ist der Ausgangs- oder IST-Zustand des Untersuchungsraumes insgesamt als „extensiv genutztes Grünland mittlerer Standorte“ entspr. Code 3.3 einzustufen. Der SOLL-Zustand des Untersuchungsraumes wurde gemäß vorhandenem städtebaulichen Entwurf (vgl. § 4 sowie Anlage 3 der Satzung) bewertet.

Es ergibt sich eine Biotopwertpunktedifferenz von 3568,48 Wertpunkten. Die Eingriffs- und Kompensationsbilanz wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna abgestimmt.

Ein entsprechender Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft muss vollständig außerhalb der Satzungsfläche erfolgen.

Der Ausgleich soll teilweise auf der Fläche „Gemarkung Overberge, Flur 2, Flurstücke 721 und 725“ (siehe Anlage 3 zur Begründung) erfolgen. Es handelt sich bei der Parzelle 725 um eine Grünlandbrache, die sich im Eigentum der Stadt Bergkamen befindet. Bei der Parzelle 721 handelt es sich um einen ehemaligen Acker, der sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Bergkamen befindet.

In der Anlage 2 zur Begründung ist die mit dem Kreis Unna abgestimmte Kompensationsbilanz der Ausgleichsfläche dargestellt.

Demnach können durch die Ausgleichsmaßnahme 2444,7 Biotopwertpunkte ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahme soll bis Ende des Jahres 2004 durchgeführt sein. Die verbleibende Biotopwertdifferenz von 1123,78 Punkten soll durch eine Ausgleichszahlung an den Kreis Unna kompensiert werden.

Die Durchführung bzw. Ausgleichszahlung wird mit den Grundstückseigentümern bzw. dem Bauträger vertraglich abgesichert.

Anlage 1 zur Begründung

Eingriffs- und Kompensationsbilanz
 Abrundungssatzung Heinrichstr./Augustweg
 nach §34 BauGB
 Planungsstand 1/04

1	2	3	4	5	6
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (IST-Zustand)					
Flächen-Nr. (s. Plan IST- Zustand)	Code (lt. Biotoptyp- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotoptypwertliste)	Einzelflächenwert (GP 4 * Sp 5)
Gesamtfläche	3.3	Grünland	6097	0,7	4267,90 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
Gesamtfläche (Summe Spalte 4)			6097		
Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 6)					4267,9

1	2	3	4	5	6
B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Bebauungsentwurf (SO_L-Zustand)					
Flächen-Nr. (s. Plan IST- Zustand)	Code (lt. Biotoptyp- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotoptypwertliste)	Einzelflächenwert (GP 4 * Sp 5)
Öfentl. Straße	1.1	versiegelte Fläche	503	0	0
Privatstr.	1.1	versiegelte Fläche	250	0	0
Zufahrten, Stellpl.	1.3	Rasenfugenpflaster	293,5	0,1	29,35
Terrassen, Wege	1.3	Rasenfugenpflaster	265	0,1	26,5
Überbaute Fläche	1.1	versiegelte Fläche	1215,65	0	0
Garagen	1.1	versiegelte Fläche	352	0	0
Gärten	4.2	Zier- und Nutzgarten	3217,85	0,2	643,57 0 0 0 0 0
Gesamtfläche (Summe Spalte 4)			6097		
Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 6)					699,42
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)					-3568,46

„Satzung nach §34 BauGB Heinrichstr./Augustweg“

Anlage 2 zur Begründung

Kompensationsbilanz Ausgleichsfläche

Unter Zugrundelegung der dargestellten Maßnahmen wird nach dem Bewertungsverfahren des Kreises Unna eine Aufwertung der Flächen um 2.444,7 Biotopwertpunkte erzielt.

Bestand	Größe (in m²)	Code	Biotop	Grundwert	Biotopwert
Parzelle 725	6.004	5.2	(Grünland)Brache zw. 5-15 Jahren	0,6	3.602,4
	1.312	3.1	Acker(brache)	0,5	656,0
Parzelle 721	7.020	3.1	Acker	0,3	2.106,0
	214	6.7/8.3	Weidengebüsch	0,9	192,6
	200	7.3	Stillgewässer, naturnah	1,0	200,0
	14.750				6.757,0
Planung	Größe (in m²)	Code	Biotop	Grundwert	Biotopwert
Parzelle 725	5.216	5.2	(Grünland)Brache zw. 5-15 Jahren	0,6	3.129,6
	900	5.4	Anlage von Sukzessionsflächen	0,6	540,0
	1.200	8.3	Heckenanlage (150m)	0,7	840,0
Parzelle 721	5.970	5.4	Anlage von Sukzessionsflächen	0,6	3.582,0
	250	7.2	Anlage einer Blänke	0,7	157,5
	800	8.3	Heckenanlage (100m Länge)	0,7	560,0
	214	6.7/8.3	Weidengebüsch	0,9	192,6
	200	7.3	Stillgewässer, naturnah	1,0	200,0
	14.750				9.201,7

