

Datum: 16.11.2004

Az.: be-ha

Beschlussvorlage – öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	30.11.2004
2.		
3.		
4.		

Betreff:

Bebauungsplan BK 110 "Büscherstraße/Landwehrstraße"

hier: Vorstellung von Planungskonzeptionen; Verfahren zur Bürgerbeteiligung

Bestandteile dieser Vorlage sind:

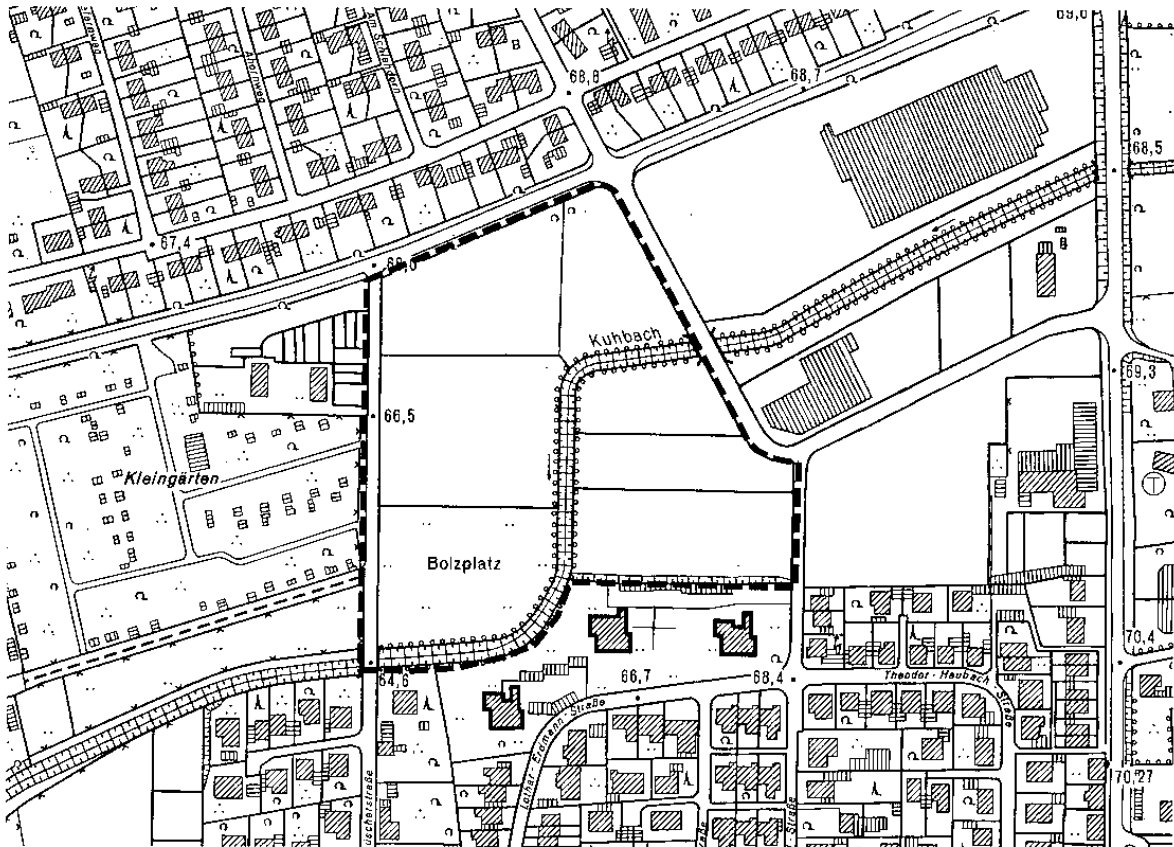
1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag

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

stellv. Amtsleiter	Sachbearbeiterin	
Boden	Beckmann	

Sachdarstellung:**Anlass****Beschreibung der Freifläche**

Die Eigentümer der Freiflächen zwischen Büscherstraße und Geschwister-Scholl-Straße haben den Antrag auf bauliche Entwicklung in diesem Bereich gestellt. Außerdem hat die Stadt Bergkamen eigene Grundstücksflächen, die zur Finanzierung von Stadterneuerungsmaßnahmen veräußert werden sollen.



Der Planbereich wird westlich durch die Büscherstraße und östlich durch die Geschwister-Scholl-Straße begrenzt. Beide Straßen haben eine Anbindung an die Landwehrstraße (L 664).

Durch den Planbereich zieht sich der 1998 verrohrte Kuhbach. Der Bereich des Kuhbachs ist begrünt und mit temporär vernässten Mulden ausgestattet, die das Oberflächenwasser der Umgebung aufnehmen. Die Fläche nordwestlich der Kuhbachtrasse stellt sich heute als Grünland dar. Die Flächen südöstlich des Kuhbachs sind aufgegebene Ackerflächen.

Im Bereich nördlich des Kuhbachs/östlich der Büscherstraße sind z. Zt. zwei städtische Bolzplätze angelegt. Diese werden durch eine markante Pappelreihe von der Kuhbachtrasse abgetrennt.

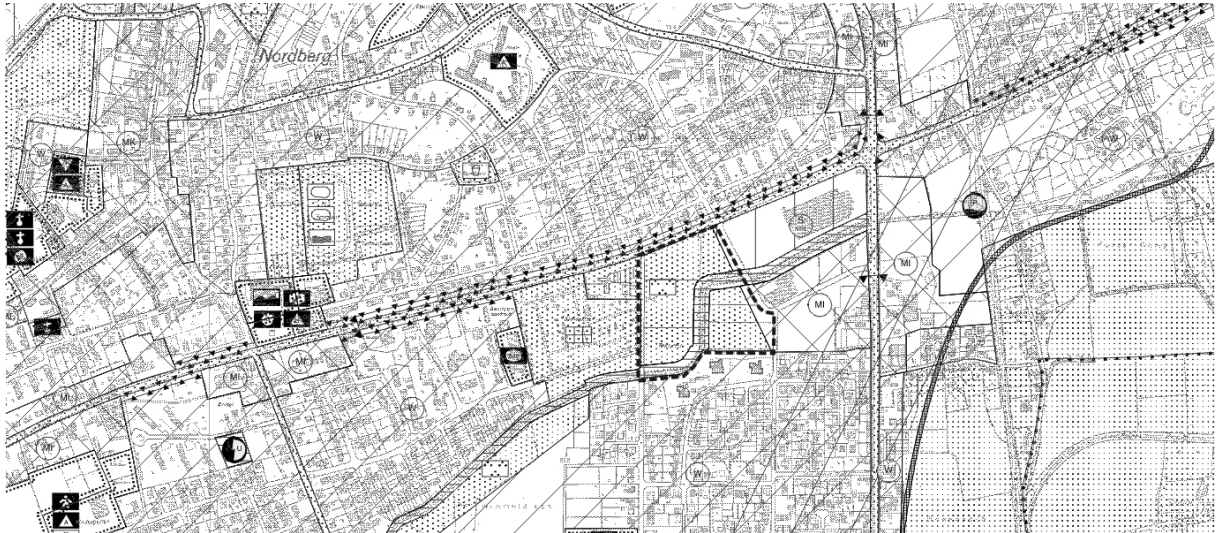
Im Osten grenzt der Bebauungsplan OV 95 „Werner Straße/Kuhbach“ an, der ein SO-Gebiet (Baumarkt) und Mischgebiete festsetzt.

Im Süden grenzt das Wohngebiet des aufgehobenen Bebauungsplanes BK 5 an. Hier befinden sich in unmittelbarer Nähe drei achtgeschossige Häuser.

Im Norden befindet sich die freie Strecke der L 664/Landwehrstraße.

Planungsrechtliche Situation

Die Freifläche zwischen Büscherstraße und Geschwister-Scholl-Straße ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Kuhbach ist als Fläche für die Abwasserbeseitigung enthalten.



Planungskonzeption

Wohnbebauung

Im Zuge des allgemeinen Planungsziels der Stadt Bergkamen, neues Wohnbauland durch Nachverdichtung der Innenbereiche zu schaffen, wird vorgeschlagen, die z. Z. baulich unerschlossene Fläche zwischen Büscherstraße und Geschwister-Scholl-Straße als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Grünflächen

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines durchgehenden Ost-West-Grünzuges entlang des Kuhbaches. Dieser soll der Feierabenderholung dienen. Der Grünzug soll daher Fuß- und Radwege sowie Spiel- und Bolzplätze umfassen.

Unter dem Aspekt, dass das vorhandene Bolzplatzangebot nicht entfällt, werden 4 Planungsvarianten mit unterschiedlichen Bolzplatzstandortausweisungen entwickelt.

Immissionsschutz

Für die Wohnbaugrundstücke entlang der L 664 und der Geschwister-Scholl-Straße bestehen besondere Immissionsschutzanforderungen.

Auch das Nebeneinander zwischen WA- und SO-Gebieten ist immissionsschutzmäßig zu regeln.

Immissionsrechtliche Probleme ergeben sich auch an der Nahtstelle zwischen Bolzplatz/Spielbereich und Wohngebiet.

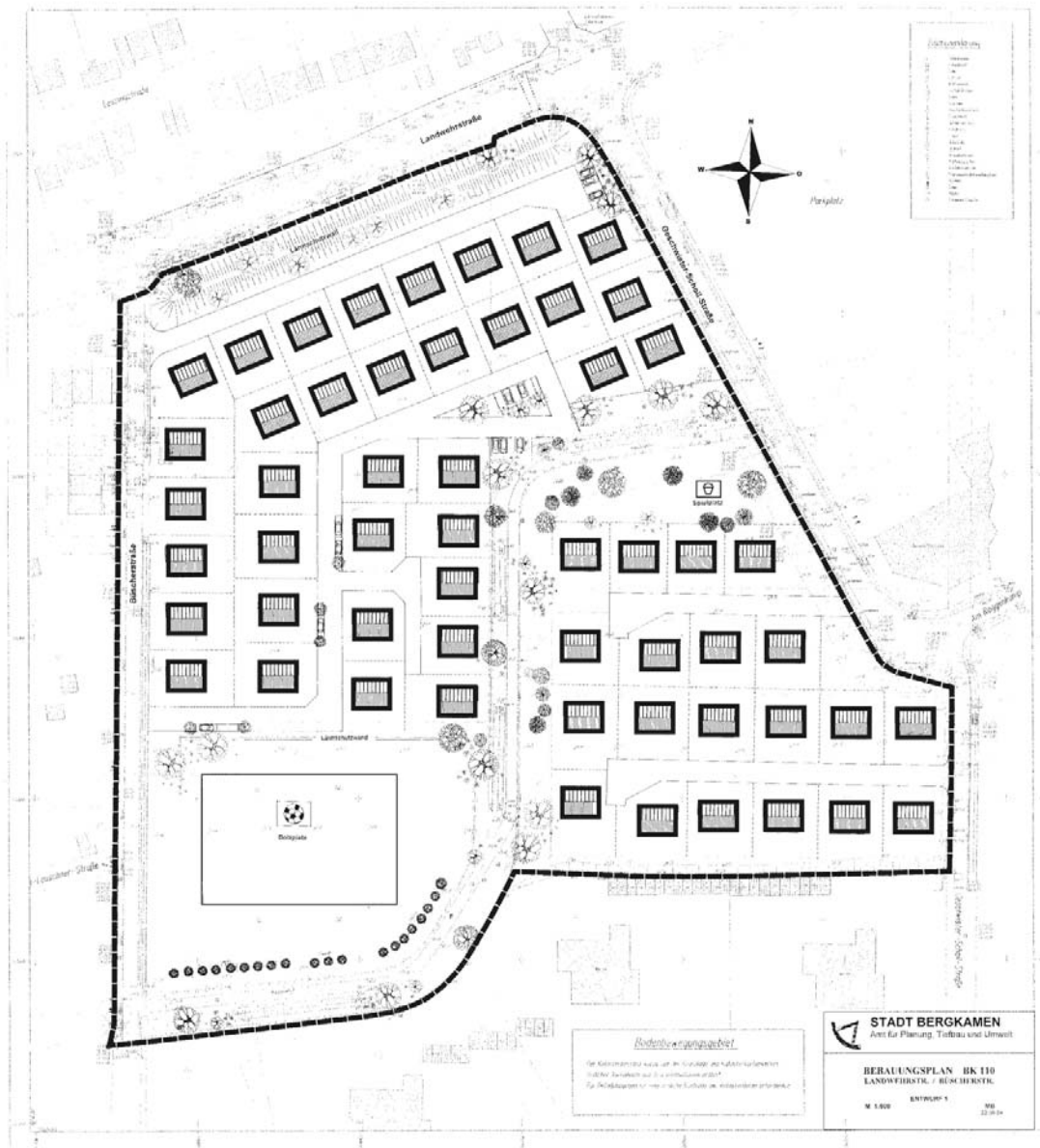
Der Immissionsschutz im Plangebiet ist über noch zu erstellende Gutachten und daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen zu gewährleisten.

Eigentümer

Die Freifläche zwischen Büscherstraße und Geschwister-Scholl-Straße ist im Eigentum von vier Eigentümern sowie dem Eigentümer der Kuhbachtrasse. Aufgrund der Tatsache, dass die Eigentumsanteile der jeweiligen Eigentümer an der Gesamtfläche unterschiedlich groß sind und sich bei einer städtebaulichen Neugestaltung unterschiedliche prozentuale Anteile an den künftigen Wohnbau-, Verkehrs- und Grünflächen ergeben, ist eine freiwillige Umlegung erforderlich.

Die Eigentümer haben gegenüber der Stadt Bergkamen die Teilnahme an einem freiwilligen Umlegungsverfahren erklärt. Die Erhebung der Infrastrukturabgabe vor Einleitung der rechtlichen Verfahrensschritte fließt in das freiwillige Umlegungsverfahren ein.

Variante I

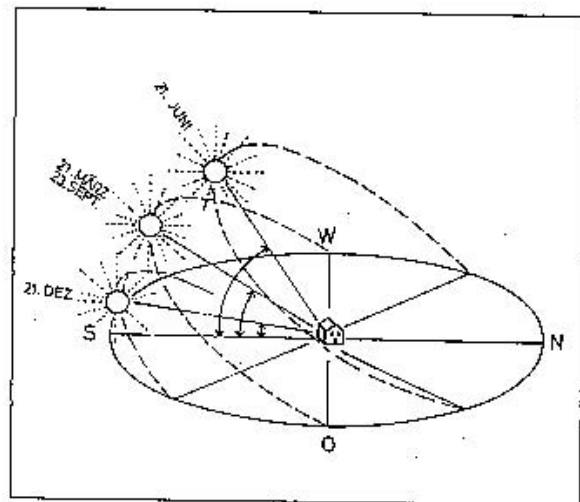


Städtebauliche Ziel der Variante I ist die Schaffung eines durchgehenden Ost-West-Grünzuges entlang des Kuhbachs als Erholungszone unter Beibehaltung der z. Zt. vorhandenen Bolzflächen sowie der Ausweisung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Immissionsbelastungen der L 664 und des östlich an das Plangebiet angrenzenden Sondergebietes.

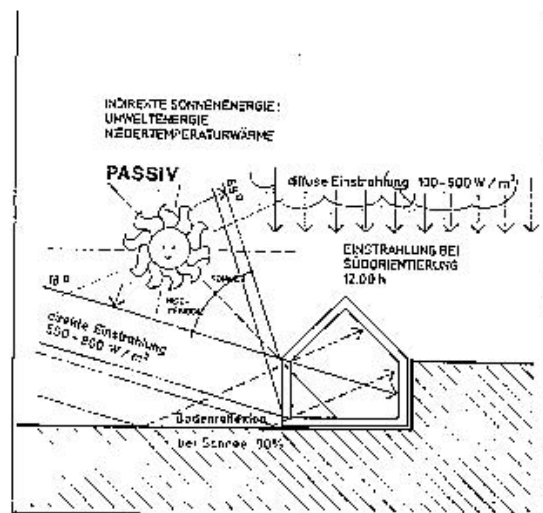
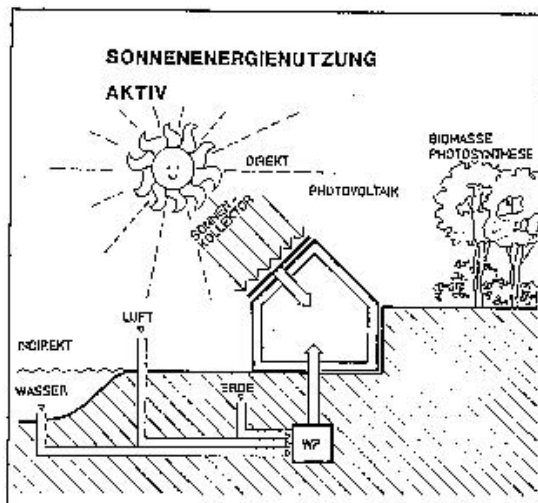
Anhand eines noch aufzustellenden Lärmgutachtens sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen noch detailliert festzulegen.

Die Wohnbauflächen liegen in Nord-Süd-Richtung. Die städtebauliche Planung trägt auch für den Energieverbrauch einer Siedlung eine erhebliche Verantwortung.

Mit diesem städtebaulichen Entwurf, insbesondere mit der Ausrichtung der Wohnbauflächen, wurde die Grundvoraussetzung für eine passive und aktive Sonnennutzung einer Energiesparsiedlung geschaffen. Neben dem Effekt der Energieeinsparung ergibt sich eine deutliche Steigerung der Wohnqualität. Es können hier bei einer Grundstücksparzellierung von ca. 450 qm ca. 55 Einfamilienhäuser mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen entstehen.

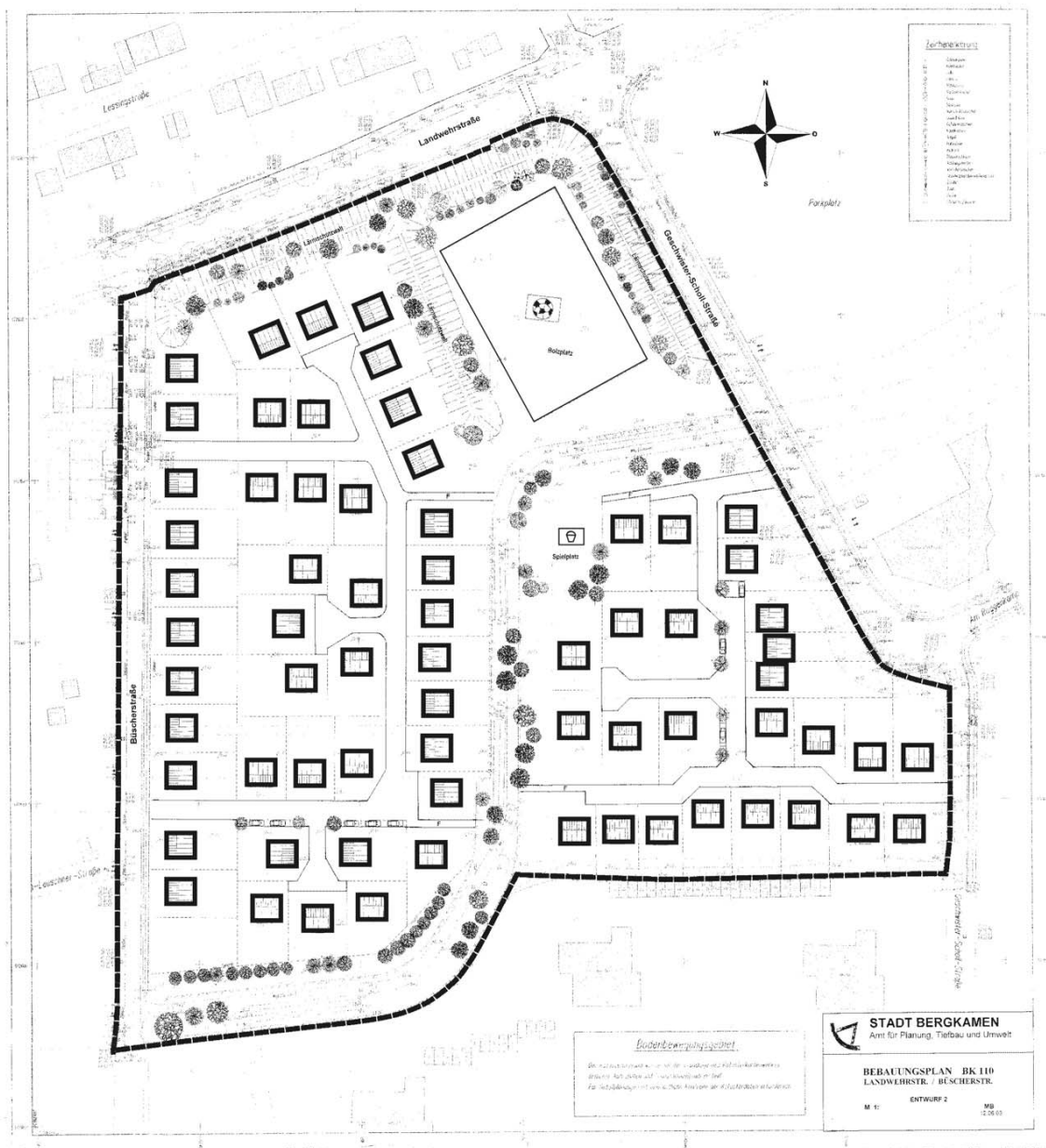


Sonnenstrahlungsplan im Jahresrhythmus



I: Übersicht über Funktion und Wirkungsweisen aktiver und passiver Solarsysteme

Variante II



Die Variante II beinhaltet ebenfalls die Schaffung eines der Erholung dienenden Grünzuges entlang der Kuchbachtrasse.

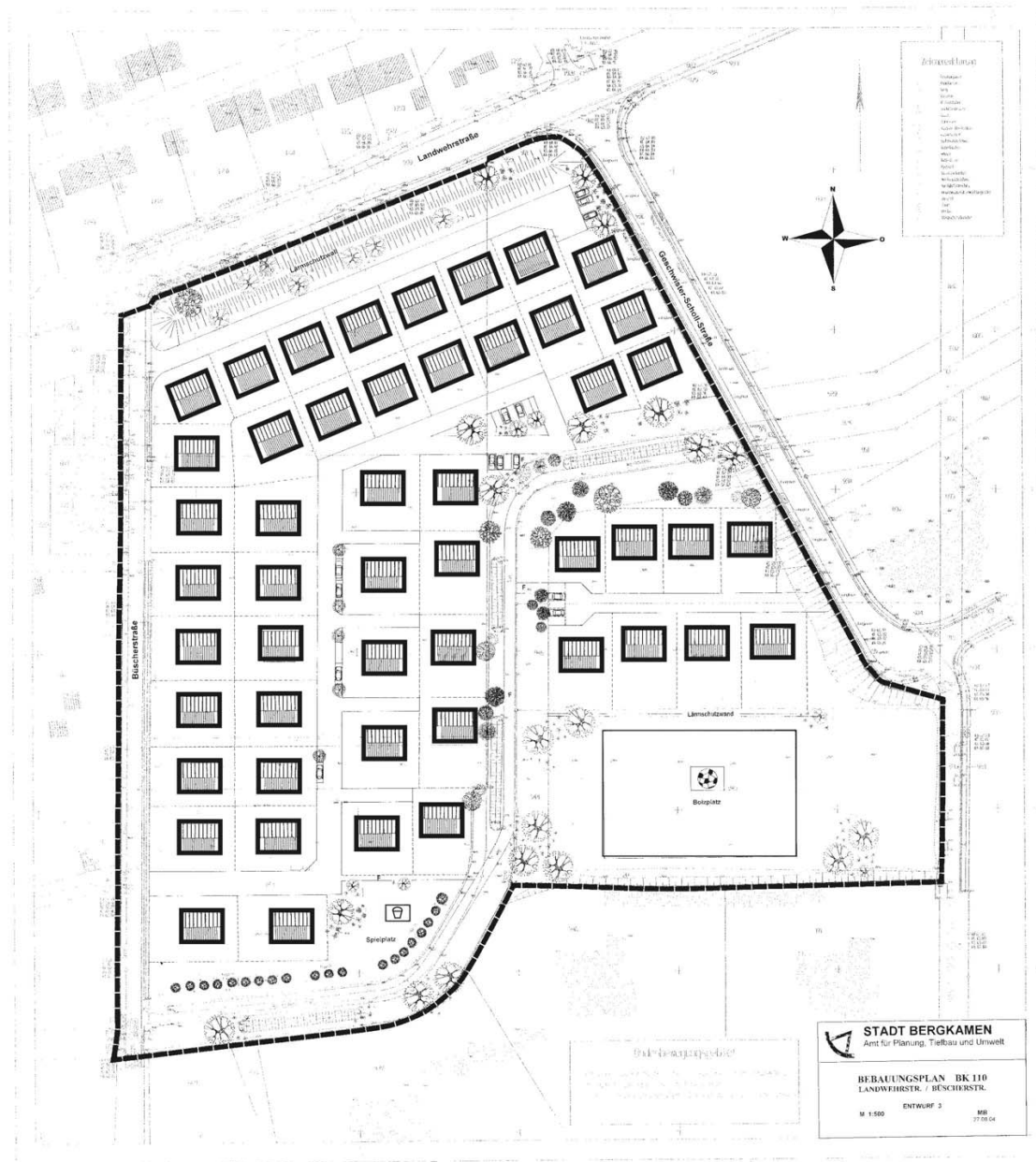
Da bekannt ist, dass sich der östlich an das Plangebiet angrenzende Maxis-Parkplatz als Skater-Treff entwickelt hat, wurde der Bolzplatz in den nordöstlichen Teil zwischen Landwehrstraße und Geschwister-Scholl-Straße verlegt.

Westlich und südlich des Kuchbaches sind Wohnbauflächen für eine offene, aufgelockerte Bebauung ausgewiesen.

Bei einer Grundstücksaufteilung von ca. 360 – 450 qm könnten ca. 68 Einfamilienhäuser entstehen.

Nach einem noch zu erstellenden Lärmgutachten sind die genauen Lärmschutzmaßnahmen, die sich aus den Immissionsbelastungen der L 664, der an das Plangebiet angrenzenden Sonderbaufläche und der Bolzplatzfläche ergeben, in Form eines Lärmschutzwalles/einer Lärmschutzwand festzusetzen.

Variante III



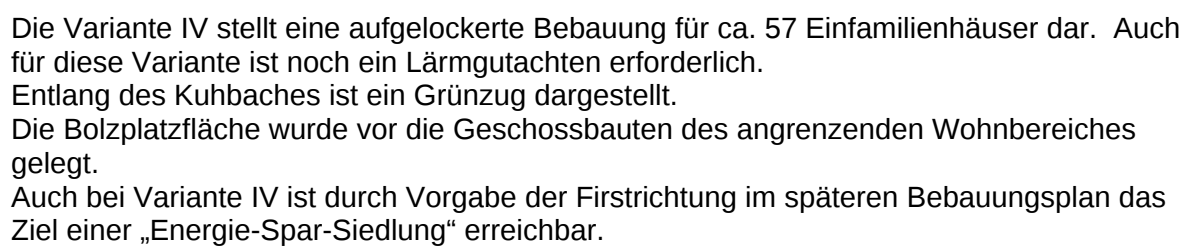
Der städtebauliche Entwurf der Variante III stellt entlang des Kuhbachs eine Grünzone mit Ruheräumen und Spielmöglichkeiten dar.

Die Bolzplatzfläche wurde bei dieser Variante vor die Geschossbauten des angrenzenden Wohnbereiches gelegt.

Die Südausrichtung der Wohnbauflächen ermöglicht ein energieeffizientes Bauen analog zur Variante I.

Ca. 50 Einfamilienhäuser könnten hier bei einer Grundstücksgröße von ca. 420 – 500 qm entstehen.

Nach einem noch zu erstellenden Lärmgutachten sind die genauen Lärmschutzmaßnahmen, die sich aus den Immissionsbelastungen der L 664, der an das Plangebiet angrenzenden Sonderbaufläche und der Bolzfläche ergeben, detailliert festzusetzen.



Weiteres Verfahren

Die 4 Planungsvarianten sollen der Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung vorgestellt werden. Diese Bürgerversammlung soll auf freiwilliger Basis erfolgen und stellt noch keinen offiziellen Verfahrensschritt dar.

Die Einleitung des offiziellen Verfahrens wird nach Abschluss der vertraglichen Vereinbarung zur Umlegung mit den Grundstückseigentümern erfolgen.

Die o. g. Bürgerversammlung erfüllt dann allerdings die rechtlichen Kriterien der sog. „vorgezogenen Bürgerbeteiligung“, so dass diese im offiziellen Verfahren nicht wiederholt werden muss.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung nimmt die Vorlage der Verwaltung zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit allen vier Varianten im Rahmen einer Bürgerversammlung die Meinung der Öffentlichkeit für die Entwicklung der Fläche abzufragen.

