

Datum: 04.03.2010

Az.: 61.82.100 bo-ha

## Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung	25.03.2010

**Betreff:**

Bebauungsplan OA 100 "An der Dorndelle", 1. Änderung  
hier: Weiteres Verfahren

**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  Boden	
--------------------------	-----------------------------	--

## Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 10.12.2009 nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr am 30.11.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes OA 100 „An der Dorndelle“ gefasst (s. Drucksache Nr. 10/0110). Der Beschluss erfolgte einstimmig.

In der Sachdarstellung wurde damals vorgetragen, dass ein Bebauungsvorschlag eines privaten Investors für 16 nach Süden ausgerichtete Baugrundstücke mit Grundstücksflächen von ca. 320 – 640 m<sup>2</sup> südlich der Straße Buchweizenkamp vorliegt. Nach dem Konzept des Investors soll die ehemalige Hofanlage Erich-Ollenhauer-Straße 102 abgerissen werden, so dass diese Fläche als Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden kann. Das Gebäude Erich-Ollenhauer-Straße 102 a soll weiterhin erhalten bleiben und genießt Bestandsschutz. Die im seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Sukzessionsfläche in dem Bereich des ehemaligen Bachlaufgewässers „Rotebach“ soll demnach für eine Bebauung aufgegeben werden. Die Inanspruchnahme von Freiraum findet insoweit ihren Ausgleich, als die Hofanlage abgerissen wird und dort zum Schutz der Wohnbebauung insgesamt am Buchweizenkamp ein breiter Grünstreifen nördlich der Erich-Ollenhauer-Straße gebildet werden soll. Da die Fläche innerhalb des Siedlungsgefüges liegt und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, ist das Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch anzuwenden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Verwaltung wurde mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Dazu gehörte als erster Schritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom 08.01.2010 bis 18.02.2010 beteiligt worden. Die wesentlichen Ergebnisse sind, dass

- forstrechtliche Belange berücksichtigt werden müssen (Waldumwandlungsgenehmigung für einen Teilbereich),
- der landschaftsrechtliche Ausgleich neu definiert wird,
- die Aufhebung des Rotebaches gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz durchgeführt wird,
- für die im Gebiet festgestellte Altlastenverdachtsfläche eine Boden-/Altlastenuntersuchung in Abstimmung mit der Bodenschutzstelle durchgeführt wird und in Abhängigkeit der Ergebnisse und der Planung nach § 13 BbodSchG ein Sanierungsplan erstellt wird,
- die ökologischen Auswirkungen des Bergbaus berücksichtigt werden.

Die Probleme, die durch die TÖB vorgetragen werden, sind gemeinsam mit dem Investor zu bewältigen.

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 21. Januar bis 04. Februar 2010 durchgeführt. Zu der über die Presse sowie das Amtliche Bekanntmachungsblatt bekannt gemachten Öffentlichkeitsbeteiligung sind einerseits von Einzelpersonen, andererseits auch in Form einer Sammeleingabe mit 45 Unterschriften, Anregungen zu dem Bebauungsplan vorgetragen worden.

Diese Anregungen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Aspekte:

- Erhalt der Sukzessionsfläche
- Realisierung einer Wohnbebauung erst auf den noch im Bebauungsplan OA 100 ausgewiesenen Flächen bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden
- Grundsätzliche Hinterfragung des grundsätzlichen Bedarfs aufgrund der demographischen Entwicklung in Bergkamen
- Inanspruchnahme der Sukzessionsfläche
- Fragen nach Geschossigkeit und Maß der baulichen Nutzung

### **Weiteres Verfahren**

Es ist nun zu entscheiden, ob bzw. wie das Bauleitplanverfahren weitergeführt werden soll, bevor sowohl durch den Investor weitere Aufwendungen für ergänzende Untersuchungen erfolgen, als auch das Verfahren mit der Offenlegung fortgesetzt wird.

Dazu bieten sich 3 Alternativen (s. Anlage 1 – 3) an:

#### **Alternative 1:**

Der Bebauungsplan wird nicht geändert. (Das eingeleitete Verfahren zur Innenentwicklung wird nicht fortgesetzt.)

Die Flächen bleiben unverändert in dem Teilbereich liegen. Die derzeitige unbefriedigende städtebauliche Situation insbesondere auf dem Grundstück Erich-Ollenhauer-Straße 100 bleibt erhalten. Gewerbliche Nachfolgenutzungen in diesem Teilbereich sind im Rahmen des Bestandsschutzes auch weiterhin möglich. Der Alt-Bebauungsplan OA 100 behält auch bezüglich der rechtlichen Bindungen der Sukzessionsfläche seine Gültigkeit.

#### **Alternative 2:**

Der Bebauungsplan wird im Sinne des Vorschlages der Investoren geändert, um 16 neue Wohneinheiten zu ermöglichen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass bei einem jährlichen Wohnflächenbedarf von ca. 100 – 150 Bauplätzen pro anno 16 Bauplätze (wie sie jetzt geplant sind) die Siedlungsentwicklung oder andere Bauvorhaben nicht beeinträchtigen. Die Aufgabe der Sukzessionsfläche ist sorgfältig zu begründen. Sukzession nach der alten Festsetzung hieß, dass das Grünland liegen bleiben und sich durch die Vernässung selbst entwickeln sollte. Die Vernässung ist nicht wie erwartet eingetreten, da die Grundwassersituation und die Situation des Rotebaches durch bergbauliche Einwirkungen zu einer Umkehrung der Fließrichtung geführt hat. Durch Aufschüttungen ist daher der Rotebach und damit auch die Sukzessionsfläche in dem Teilraum nicht mehr vorhanden. Aufgaben und Ersatzmaßnahmen sind daher im Bauleitplanverfahren neu zu definieren. Die Frage des Bodenschutzes ist durch Altlastensanierung durch den Eigentümer vorzunehmen.

**Alternative 3:**

Der Bebauungsplan wird geändert mit reduzierter Anzahl der Bauplätze (9 statt 16).

In der Alternative 3 findet eine einzeilige Bebauung (eine Bautiefe) nur noch entlang der Straße Buchweizenkamp statt. Die Hinterlandbebauung wie bei Alternative 2 wird nicht durchgeführt. Dadurch gehen maximal 7 Bauplätze verloren. Die Erschließung, die in der Alternative 2 umgekehrt war gegenüber der heutigen Erschließung von der Erich-Ollenhauer-Straße, würde in diesem Fall nicht mehr realisiert werden. Die Restflächen bleiben jedoch öffentliche Grünflächen. Inwieweit der Eigentümer im Zuge der Realisierung der Alternative 2 die Gebäude Erich-Ollenhauer-Straße 102 noch abreißen bzw. in eine durch Bestandsschutz gedeckte Nachfolgenutzung bringen wird, steht außen vor.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 1 Abs. 7 eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorzunehmen. Basis bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher die Grundsätze, die im § 1 BauGB, insbesondere der Absätze 5 und 6, definiert sind. Letztendlich obliegt es dem Rat der Stadt Bergkamen, zu entscheiden, ob und mit welcher Zielsetzung das Planverfahren weitergeführt werden soll.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Wirtschaftsförderung beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes OA 100 „An der Dorndelle“ mit der Alternative ..... fortzusetzen/einzustellen.