



STADT BERGKAMEN

SANIERUNG „SCHÖNHAUSEN“

Begründung

Bebauungsplan Nr. 26 "Schönhausen"



Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 15.02.69 beschlossen, zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme "Schönhausen" einen Bebauungsplan gem. § 30 BBauG aufzustellen.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Norden: durch den Straßenverlauf der Landwehrstraße (L 664)

im Westen: durch den Straßenverlauf der Töddinghauser Straße
(östlich bzw. westliche Straßenbegrenzung)

im Osten: durch den Straßenverlauf der Bambergstraße

im Süden: durch den Kuhbach

2. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Bei dem Planbereich "Schönhausen" handelt es sich um eine bebaute Siedlungsfläche, die nicht mehr den allgemeinen Wohnverhältnissen entspricht und in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, beeinträchtigt ist.

Zur Behebung der städtebaulichen Mißstände und zur Neuordnung des gesamten Siedlungsbereiches ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Sanierungsmaßnahme

Die Landesbaubehörde Ruhr hat am 30.12.74 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Schönhausen" genehmigt. Die Bekanntmachung über die Genehmigung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Schönhausen" und somit Rechtskräftigkeit erfolgte am 18.10.76.

Zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurde am 23.08.79 vom Rat der Stadt Bergkamen die Änderung der Zielsetzung, d. h. die Erhaltung des Siedlungsbereiches mit einer Neubebauung, beschlossen.

4. Zielsetzung der Sanierung

Ziel der Sanierung ist der weitest gehende Erhalt und die langfristige Sicherung der Siedlung "Schönhausen" in Verbindung mit einer maßvollen Neubebauung.

Gebäude- und Siedlungsstruktur ergeben das typische Bild einer Zehensiedlung und dokumentieren so einen wichtigen Bestandteil Bergkamener Geschichte.

Die Sicherstellung des Erhaltungszieles erfordert eine durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes. Die Freiräume in den Blockinnenbereichen sollen, entsprechend den Wünschen der Bewohner, weitgehend erhalten und in Form von Parkanlagen und Kinderspielplätzen der Öffentlichkeit besser nutzbar gemacht werden.

Von besonderem Gewicht ist hier die Freifläche hinter dem Oberlinhaus, im Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem Bestand als Spielplatz ausgewiesen. In dieser Funktion als Schwerpunktspielplatz des Gebietes hat die Fläche eine zentrale Bedeutung und bildet so die Ergänzung zum Oberlinhaus, der einzigen zentralen Einrichtung im Bebauungsplangebiet.

Durch eine weitere Nachbarschaftsbebauung würde die bedeutungs- und gestaltungsmäßig herausgehobene Rolle des Oberlinhauses verwischt, wo hingegen die geplante Freifläche diese Rolle städtebaulich akzentuiert.

Die traditionelle Siedlungsstruktur mit hohem Freiflächenanteil und geschlossenem Siedlungsbild steckt den Rahmen für eine ergänzende Neubebauung ab.

In Anbetracht der langfristigen Erhaltung des Gebäudebestandes muß sich die Neubebauung in das Siedlungsbild einfügen und darf nicht im Gegensatz zur bestehenden Bausubstanz stehen.

Eine starke Verdichtung der Bebauung unter weitgehender Inanspruchnahme der vorhandenen Freiflächen würde den öffentlichen Interessen (Erhaltung des kulturhistorischen und städtebaulichen Wertes der Siedlung) zuwiderlaufen und vorhandene Qualitäten des Wohnumfeldes für die Bewohner zerstören.

* Streichung erfolgt durch den Beitrittsbeschluß des Rates der Stadt Bergkamen vom 3. 6. 1982 zur Verfügung des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 4. 3. 1982, Az.: 35.2.1-2.4-25/81.

5. Bauleitplanung der Stadt Bergkamen

Der Bebauungsplan wurde gem. § 8 Abs. 2 BBauG aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bergkamen entwickelt.

Der Planbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Im Hinblick auf die im Rechtsstreit zu einem Bebauungsplan geäußerte Vermutung der Nichtigkeit von Teilen des Flächennutzungsplanes werden folgende zwingende Gründe geltend gemacht, die die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Wirksamkeit eines neuen Flächennutzungsplanes rechtfertigen.

Das Plangebiet übernimmt innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Bergk.-Mitte die Funktion Wohnen.

Zur Ordnung der städtebaulichen Situation durch den Erhalt und die Verbesserung der gesamten Funktion der Siedlung ist eine sofortige Abhilfe zur Vermeidung schwerwiegender Nachteile für die städtebauliche Entwicklung erforderlich, die keinen weiteren Zeitaufschub ermöglicht.

Neben der Sicherung der vorhandenen Bausubstanz soll der Bebauungsplan zur Verbesserung der Erschließung und Infrastrukturmaßnahmen beitragen.

6. Bebauungsplanfestsetzungen

Die Planfestsetzungen richten sich nach dem Bundesbaugesetz in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung, den baurechtlichen Gesetzesvorschriften sowie an der bestehenden baulichen Substanz.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Festschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur. Eine Ersatzbebauung kann nur durch Einpassung in die bestehenden Strukturen erfolgen. Eine Änderung der Zielsetzung durch Ausweitung der Baugrenzen mit Blick auf eine mögliche Ersatzbebauung läuft dem öffentlichen Interesse des Erhalts der Siedlungs- und Baustruktur zuwider.

7. Erschließung

Der Siedlungsbereich wird von der Landwehrstraße (L 664), Bambergstraße und Töddinghauser Straße umschlossen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungs-
bereiches werden mit Ausnahme der Töddinghauser Straße mit dem
Charakter einer verkehrsberuhigten Wohnanlage ausgebildet.

Die inneren Neubauf Flächen werden durch neue Stichstraßen mit teil-
weisen privaten Zuwegungen erschlossen.

Weitere Fußwegeverbindungen ergänzen das gesamte Erschließungs-
netz.

Die verkehrsberuhigten Wohnanlagen sind unter Berücksichtigung
der Sicherheit des Verkehrs und der Wohnbevölkerung ausreichend
bemessen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Verbesserung der technischen Infrastruktur ist im gesamten
Siedlungsbereich erforderlich.

8.1 Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt z. Z. durch die Harpen AG, die
aufgrund eines Vertrages das Recht und die Pflicht zur Versor-
gung des Gebietes hat. Eine Netzerneuerung und Erweiterung ist
für den gesamten Siedlungsbereich erforderlich.

Die jetzige Stromversorgung erfolgt z. Z. über Freileitungen
mit begrenzter Kapazität, so daß eine Neuanlage des Stromver-
sorgungsnetzes erforderlich ist. Das Plangebiet wird von der ge-
planten Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost Bochum 3 -
Hamm 99 - überquert.

8.2 Entsorgung

Das vorhandene Kanalnetz muß aufgrund des schlechten Zustandes
völlig neu angelegt werden.

Die anfallenden Abwässer werden über den Kuhbach und die Seseke
zur biologischen Kläranlage in Lünen geleitet.

9. Wirtschaftlichkeit

Für den als Sanierungsgebiet förmlich festgelegten Geltungsbereich gelten die Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes, auf dessen Grundlage die Verwirklichung des Bebauungsplanes vollzogen werden muß.

Zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

(x = zuzügl. Anteil der Kostenerstattungsbeiträge)

| Städtebauliche Kosten | DM |
|--|-----------------|
| 1. Grunderwerb | 678.000,-- |
| 2. Gebäudewert | 250.000,-- |
| 3. Nebenkosten | 40.000,-- |
| 4. Ordnungsmaßnahmen | |
| Bodenordnung | 100.000,-- |
| Umzugskosten | 70.000,-- |
| Entschädigungen | 30.000,-- |
| Beseitigung baul. Anlagen | 120.000,-- |
| Erschließung | 9.500.000,-- |
| Sonst. Ordnungsmaßnahmen | 300.000,-- |
| Sonstige Kosten/Härteausgleich | 80.000,-- |
| 5. Vergütung Sanierungsträger | 1.500.000,-- |
| Summe der Kosten | 12.668.000,-- |
| Einnahmen | |
| Ausgleichsbeträge (§ 41 Abs. 4 StBauFG) | 990.000,-- |
| Dauernd unrentierliche Kosten | |
| Städtebauliche Kosten | 12.668.000,-- |
| Einnahmen | 990.000,-- |
| Dauernd unrentierliche Kosten | 11.677,700,-- x |
| Eigenanteil der Gemeinde | 2.919.425,-- x |
| Zuschüsse des Landes | 8.758.275,-- x |

| Art der Nutzung | Fläche qm | Σ qm | Anteil an der Gesamtfläche % | % | Bestand | | Neubaubar. | | Summe | |
|--|-----------|---------|------------------------------|-------|---------------|-----|------------|--------|-----------|--------|
| | | | | | Einw. 17.3.81 | WE | Einw. ca. | WE ca. | Einw. ca. | WE ca. |
| Geltungsbereich | | 317.280 | 100 | 100 | 1.533 | 365 | 450 | 150 | 1.980 | 515 |
| Förmll. festgel. Sanierungsgebiet | | 237.749 | | 74,93 | | | | | | |
| <u>Grünflächen</u> | | | | | | | | | | |
| öffentl. Grünflächen | 15.470 | | 4,86 | | | | | | | |
| Spielplatz | 9.130 | 24.600 | 2,88 | 7,75 | | | | | | |
| <u>Verkehrsflächen</u> | | | | | | | | | | |
| öffentl. Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche | 42.866 | | 13,51 | | | | | | | |
| | 789 | 43.655 | 0,25 | 13,76 | | | | | | |
| <u>Versorgungsfläche</u> | | | | | | | | | | |
| Pumpwerk | 980 | | 0,31 | | | | | | | |
| Vorbehaltstreifen | 6.305 | | 1,99 | | | | | | | |
| VEW | 270 | 7.555 | 0,09 | 2,38 | | | | | | |
| <u>Allgem. Wohngebiet</u> | | | | | | | | | | |
| Überbaubare Grundstücksfläche GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, Z = II | 94.670 | | | 29,84 | | | | | | |
| <u>Allgem. Wohngebiet</u> | | | | | | | | | | |
| Überbaubare Grundstücksfläche GRZ = 0,3, GFZ = 0,5, Z = I | 3.850 | 3.850 | | 1,21 | | | | | | |
| <u>Mischgebiet</u> | | | | | | | | | | |
| GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, Z = II | 1.275 | 1.275 | | 0,40 | | | | | | |
| nicht Überbaubare Grundstücksflächen innerhalb des WA- u. d. MI-Gebietes | 141.675 | 141.675 | | 44,65 | | | | | | |

11.0 Öffentliche Belange

11.1 Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Citybereiches. Die direkte Versorgung wird durch den neuen Einkaufsbereich sowie den gewachsenen Versorgungsbereich "Bergkamen-Mitte" in ca. 100 - 600 m Entfernung gesichert.

Die Entfernung zur Schillerschule (Grundschule) beträgt ca. 400 - 500 m. Da die im Siedlungsbereich bestehenden Bunkeranlagen nicht mehr den technischen Anforderungen entsprechen und dem Gesamtkonzept der städtebaulichen Planung entgegenstehen, ist der Abriß dieser Anlagen vorgesehen.

11.2 Öffentl. Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch Haltestellen an der Schöllerstraße und Bambergstraße (Richtung Werne-Unna-Dortmund) an das öffentliche Personennahverkehrsnetz der VKU angeschlossen.

11.3 Jugendförderung

Zur Versorgung der direkten Wohnbereiche sind in den Innenbereichen Spielplätze des Typs B bzw. C vorgesehen.

12. Umweltschutz

Zur Einhaltung des Planungsrichtpegels der nach DIN 18005 für WA-Gebiete vorgeschriebenen Lärmimmissionsbelastungen sind nach der durchgeführten Ermittlung der Lärmbelastigungen Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern vorgesehen.

Einsatz von Schallschutzfenster (VDI Richtlinie 2719)

| | |
|----------------------|---|
| Schallschutzklasse 3 | Bambergstraße 4 - 8 |
| | " 22 - 32 |
| | Töddinghauser Str. 104, 106, 110 - 114, 122, 126 - 128, 132, 134 |
| | Häuser entlang der Landwehrstraße |
| Schallschutzklasse 2 | Häuser entlang der Bambergstraße mit Ausnahme der Hausnummer 4 - 8 und 22 - 32 |
| | Häuser entlang der Töddinghauser Straße mit Ausnahme der Hausnummern 104, 106, 110 - 114, 122, 126, 128, 132, 134 |
| | Häuser entlang der Schöllerstraße |

Darüber hinaus sind die Grundrisse der geplanten Neubebauung im Bereich der Landwehrstraße / Töddinghauser Straße und Schöllerstraße so auszurichten, daß die für den dauernden Aufenthalt vorgesehenen Räume an der lärmabgewandten Seite orientiert sind.

13. Grundsätze für soziale Maßnahmen gem. § 13 a BBauG

Durch die Neutrassierung des Knotenpunktes Töddinghauser Straße / Landwehrstraße wird der Abbruch von 5 Häusern erforderlich.

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanmaßnahme soll auf freiwilliger Basis sowohl der Grunderwerb wie auch die Umsetzung der Bewohner des abzubrechenden Gebäudes erfolgen.

Die Durchführung der Maßnahme bleibt dem Straßenbaulastträger vorbehalten.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Zur Verwirklichung der Bauleitplanung ist ansonsten nach Teil IV und V des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

Bergkamen, 31. August 1981


Der Stadtdirektor
Im Auftrage:
Wilke
Stadtobervermessungsrat

Diese Begründung hat bei dem Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Bergkamen zu dem Bebauungsplan Nr. 26 "Schönhausen" am 24. 09. 1981 vorgelegen.


Der Stadtdirektor
Im Auftrage:
Wilke
Stadtobervermessungsrat

Diese Begründung wurde geändert durch den Beitrittsbeschluß des Rates der Stadt Bergkamen zur Verfügung des RP Arnsberg vom 4. 3. 1982, Az.: 35.2.1-2.4-25/81.


Der Stadtdirektor
Bodden