

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Schönhausen" der Stadt Bergkamen

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 27.09.1995 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26 "Schönhausen" zu ändern und zu ergänzen.

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der ersten Änderung und Ergänzung wird begrenzt:

- im Westen durch die östliche Straßenseite der Töddinghauser Straße,
- im Süden von der südwestlichen Ecke des Grundstückes Töddinghauser Straße 136 nach Norden bis zur nordwestlichen Grundstücksecke des Grundstückes Töddinghauser Straße 138, durch die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Töddinghauser Straße 138, durch die nördliche Grenze des Spielplatzes sowie durch die östliche und südliche Grenze der Zuwegung zwischen Spielplatz und Hansemannstraße,
- im Osten durch die westliche Straßenseite der Hansemannstraße und
- im Norden durch die südliche Straßenseite der Landwehrstraße.

2. Verfahren:

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches vorgenommen.

3. Planungsmotiv:

Im Rahmen früherer Planungen zum Ausbau des Kreuzungsbereiches Töddinghauser Straße/Landwehrstraße war der Abriß der am nordwestlichen Rand der Bergarbeitersiedlung "Schönhausen" gelegenen Gebäude geplant. Dementsprechend wurden die Gebäude im og. Bebauungsplan dadurch "überplant", daß sie außerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen lagen. Die Festsetzung der Baugrenzen sah eine zukünftige Neubebauung südöstlich der bestehenden Bebauung in einem größeren Abstand zur Straße vor.

Da der Ausbau der Töddinghauser Straße sowie des Kreuzungsbereiches inzwischen durch die Anlage des Kreisverkehrs endgültig abgeschlossen wurde, soll der Bestand der bestehenden Gebäude durch Änderung des räumlichen Geltungsbereiches sowie der Baugrenzen des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden.

4. Städtebauliches Konzept:

In der neuen Bebauungsplankonzeption werden die am nordwestlichen Rand der Siedlung befindlichen, städtebaulich wertvollen Bergarbeiterhäuser (Töddinghauser Straße/Landwehrstraße) durch entsprechende Festsetzungen von Baulinien bzw. Baugrenzen planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert. Die Baulinien sind so festgelegt, daß im vorderen Bereich die bestehende Bauflucht festgeschrieben wird, im rückwärtigen Bereich jedoch werden durch Festsetzen von Baugrenzen bauliche Erweiterungen ermöglicht.

Damit die baulichen Proportionen im Falle einer späteren, eventuellen Neubebauung gewahrt werden, wird zusätzlich eine Firsthöhe sowie Dachneigung zwingend festgesetzt. Dies wird städtebaulich insofern begründet, als daß die Gebäude größtenteils baulich miteinander verbunden sind, im Hauptwahrnehmungsbereich liegen (Orientierung zur City) und den nordwestlichen Randbereich der historischen Bergarbeitersiedlung "markieren". Insofern besitzt der Bereich eine besondere, städtebauliche Bedeutung.

5. Erschließung:

Aus gestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit wird für die am Kreisverkehr liegenden Grundstücke ein Ein- und Ausfahrverbot im Bereich des Kreisverkehrs und der direkten Einmündungsbereiche festgesetzt. Die Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen oder Garagen besteht im rückwärtigen Bereich von der Hanseemannstraße aus über eine festgesetzte Verkehrsfläche als Erschließungsweg. Hierzu ist der Ausbau des vorhandenen Fußweges zum Fahrweg notwendig.

Das bisher festgesetzte Sichtdreieck am jetzigen Kreisverkehr entfällt, da hierzu aufgrund des veränderten Kreuzungsumbaues keine Erforderlichkeit mehr besteht.

6. Öffentliche Belange:

Aufgrund des städtebaulichen und geschichtlichen Wertes der Bergarbeiterhäuser als Teil der Arbeiterwohnsiedlung "Schönhausen" ist die Einbeziehung der Gebäude in die Baugestaltungssatzung "Schönhausen" vorgesehen.

7. Immissionen:

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zum Einbau von Schallschutzfenstern entlang der Töddinghauser Straße sowie Landwehrstraße werden auf den erweiterten Geltungsbereich ausgedehnt.

8. Landschaftlicher Eingriff:

Bei den im Geltungsbereich zur ersten Änderung und Ergänzung liegenden Flächen handelt es sich zum einen um bebaute Grundstücke nach § 30 BauGB, zum anderen um Baugrundstücke nach § 34 BauGB. Da es sich ausschließlich um bebaute Grundstücke handelt und die Größen der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Änderung des Bebauungsplanes annähernd gleich bleiben, stellt die Verwirklichung der Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Landschaftsgesetz NW dar.

9. Bergbauliche Einwirkungen:

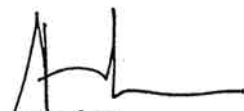
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Hinsichtlich eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen ist vor Baubeginn Kontakt mit der Ruhrkohle Westfalen AG, Herne, aufzunehmen.

10. Kosten:

Kosten entstehen der Stadt Bergkamen durch den Ausbau des vorhandenen Fußweges zu einem Fahrweg zur Erschließung rückseitig anzulegender Stellplätze und Garagen für die am Kreisverkehr gelegenen Wohngebäude.

Kosten Wegeausbau: ca. 13.000,00 DM.

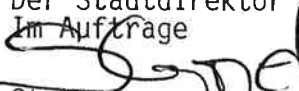
Bergkamen, 10.01.1997


Boden

Hiermit wird die Übereinstimmung der vorstehenden Begründung mit der vom Rat der Stadt Bergkamen am 13.11.1997 beschlossenen Begründung zum Satzungsbeschluss bescheinigt.

Bergkamen, 29.06.1998

Der Stadtdirektor
Im Auftrage


Styrne
Stadt. Baudirektor

