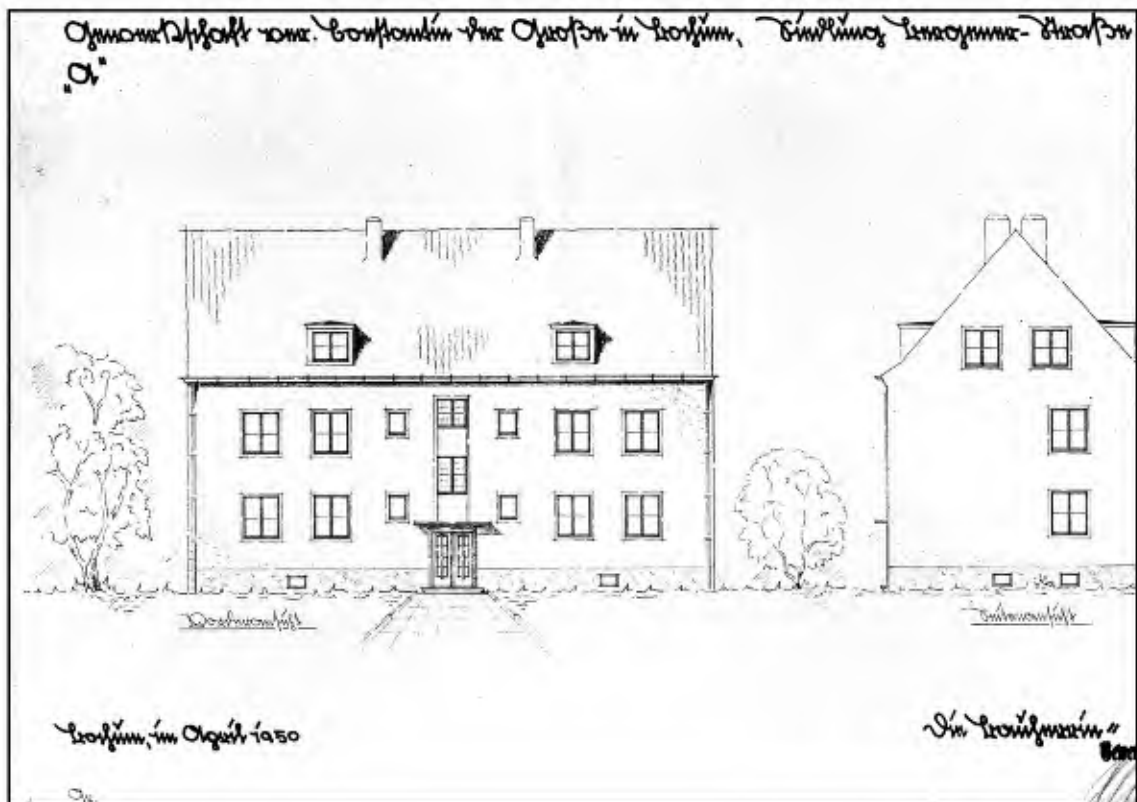


Stadt Bochum

Begründung

zur

Erhaltungssatzung für die Bergarbeitersiedlung Bergener Straße (Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch)



Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Städtebauliche Eigenart der Bergarbeitersiedlung Bergener Straße; Bestandsanalyse.....	3
2.1	Historische Entwicklung	3
2.2	Städtebauliche Struktur; Stadtgrundriss	4
2.3	Gebäudeform und -gestaltung	8
2.4	Bebauungsstruktur; Freiflächen	12
2.5	Zusammenfassung; gebietsprägende städtebauliche und gestalterische Merkmale.....	13
3.	Anlass, Erfordernis und Zielsetzungen der Erhaltungssatzung	14
3.1	Eigentümerwechsel und bauliche Veränderungen seit 2002.....	14
3.2	Anlass und Erfordernis.....	15
3.3	Zielsetzungen der Erhaltungssatzung	16
3.4	Sonstige Planungen im Geltungsbereich der Satzung.....	18
3.4.1	Bebauungsplan Nr. 807 und Veränderungssperre.....	18
3.4.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 820 – Westerwaldstraße/Odenwaldstraße -	18
4.	Auswirkungen der Satzung; Anhaltspunkte für die Prüfung von Vorhaben.....	19
4.1	Rechtliche Auswirkungen.....	19
4.2	Anhaltspunkte für die erhaltungsrechtliche Prüfung von Vorhaben.....	20

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt im Norden des Bochumer Stadtgebietes, im Bereich der Stadtteile Hiltrop und Bergen. Er erstreckt sich auf das Gebiet der „Bergarbeitersiedlung Bergener Straße“, einer zusammenhängenden Wohnsiedlung aus der frühen Nachkriegszeit, welche nordwestlich der Hiltroper Straße liegt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 9,1 ha. Die genauen Abgrenzungen ergeben sich im Einzelnen aus § 1 des Satzungstextes und sind in dem beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.

Mit der so vorgenommenen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches werden sämtliche Baugrundstücke der Wohnsiedlung „Bergener Straße“ erfasst, welche zu dem städtebaulich prägenden Bebauungszusammenhang (siehe hierzu in Kapitel 3.) gehören. Zugleich wird der Bereich damit auch auf die wirklich prägenden Bereiche begrenzt; hingegen sind direkt daran angrenzende, bebaute und unbebaute Bereiche von der Satzung nicht berührt. Auf diese Weise erfolgt bereits von vornherein eine klare Begrenzung auf die für den Satzungszweck relevanten Grundstücke.

2. Städtebauliche Eigenart der Bergarbeitersiedlung Bergener Straße; Bestandsanalyse

2.1 Historische Entwicklung

Der Planbereich besteht aus einer bis heute erkennbar zusammenhängend geplanten und errichteten Wohnsiedlung aus der frühen Nachkriegszeit mit ihren spezifischen Erschließungsanlagen, Grünflächen und Nebenanlagen.

Die „Gewerkschaft ver. Constantin der Große“ als Bauherr hat die „Bergarbeitersiedlung Bergener Straße“ in mehreren aufeinander folgenden Bauabschnitten zügig realisiert.

Der 1. Bauabschnitt umfasst den Bereich direkt westlich der Bergener Straße und wurde im Dezember 1948 genehmigt. In Richtung Westen bis zur Sollingstraße schließen sich die weiteren Bauabschnitte an, welche innerhalb weniger Jahre fertig gestellt wurden.

Vor der Errichtung der Bergarbeitersiedlung war der Bereich unbebaut und geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung. Bis zum zweiten Weltkrieg waren Bebauungsstrukturen im Wesentlichen nur direkt entlang der Hiltroper Straße vorhanden, wie u. a. der Stadtplan der Stadt Bochum aus dem Jahr 1939 zeigt. An diese vorhandenen Strukturen wurde mit der Errichtung der neuen Siedlung direkt angeknüpft.

Im Jahr 2002 wurde ein Großteil der Siedlungsgebäude durch eine private Bochumer Immobiliengesellschaft erworben. Diese wiederum hat die Gebäude schrittweise und vorrangig an vorhandene Mieter weiterveräußert. In diesem Zuge wurden auch die Grundstücke zum Teil neu parzelliert und zahlreiche Umbauten vorgenommen (zu den näheren Einzelheiten wird verwiesen auf Kapitel 3.1).

2.2 Städtebauliche Struktur; Stadtgrundriss

Mit dem Stadtgrundriss der neuen Siedlung wurden die seinerzeit vorhandenen Trassen der Hiltroper Straße und der Bergener Straße aufgegriffen: So zeichnen die Hunsrückstraße und die Odenwaldstraße den Verlauf der Hiltroper Straße nach; über die Westerwaldstraße (und weiter nördlich durch die Harzstraße) wird dieser Verlauf in Richtung Osten fortgeführt. Die Taunusstraße (abzweigend von der Westerwaldstraße) verläuft wiederum in etwa parallel zu der Bergener Straße. Somit ergibt sich insgesamt das charakteristische Straßenbild von leicht verschwenkten Straßentrassen. Dieses wird ergänzt durch die - im Gegensatz zu den übrigen Straßen - linear verlaufende Eifelstraße, welche die Siedlung durchquert.

An den Kreuzungsstellen der Eifelstraße mit der Odenwaldstraße und der Westerwaldstraße entsteht durch einen Straßenversatz eine Platzaufweitung, welche das städtebauliche Zentrum der Siedlung bildet: Der Charakter als öffentliche Platzfläche wird unterstrichen durch den Wegfall der (sonst üblichen) Vorgärten an zwei Seiten. Von dem Platz aus erfolgt auch der Zugang zu dem Eingangsgebäude der städtischen Hilda-Heinemann-Schule, welches die nordwestliche Platzkante bildet.



Abbildung 1: Platz an der Eifelstraße, Blickrichtung Südost

Die Bebauung der Siedlungsgrundstücke erfolgte in der für die frühe Nachkriegszeit charakteristischen Form mit einer relativ kleinen Baukörper-Grundfläche im Verhältnis zu den hohen Freiflächenanteilen, welche sich aufteilen auf private, halböffentliche und öffentliche Grünflächen.

Aufgrund des in der Nachkriegszeit geringen Kfz-Besatzes wurde als Stellplatzfläche ausschließlich der öffentliche Straßenraum vorgesehen.

Die Bebauungsstruktur wird geprägt durch die Anordnung der Baukörper direkt entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen unter Freihaltung einer Vorgartenzone von ca. fünf Metern ... Lediglich sieben Gebäude in der Siedlung haben keine eigene Vorgartenzone; diese dienen überwiegend, wie oben ausgeführt, als Randbebauung

des Eifelplatzes. Die Gebäude in der Siedlung sind vornehmlich als zweispännige Einzelhäuser mit großzügigen seitlichen Grenzabständen errichtet (siehe auch in Kapitel 2.3), so dass keine durchgehende Blockrandbebauung entsteht, sich aber dennoch sehr klare Raumkanten ergeben. Der Straßenraum selbst wird in der Regel gebildet durch eine Fahrgasse in einer Breite von ca. 5 bis 6 m sowie beidseitige, von der Fahrbahn abgesetzte, gepflasterte Gehwege in einer Breite von jeweils ca. 1,0 m.

Aus den v. g. Merkmalen ergibt sich die charakteristische Gestalt des Straßenraums:



Abbildung 2: Hunsrückstraße, Blickrichtung Nordost



Abbildung 3: Odenwaldstraße, Blickrichtung Südwest



Abbildung 4: Westerwaldstraße, Blickrichtung Westen auf Gebäude Taunusstraße Nr. 1

Die Gestalt des Straßenraums wird – neben den v. g. Bebauungsstrukturen - ansonsten deutlich geprägt durch die relativ großzügigen, überwiegend begrünten Vorgartenbereiche mit zum Teil altem Baumbestand, sowie in weiten Teilen durch straßenbegleitende Hecken bzw. Zäune in einer Höhe zwischen 1,00 Meter und 1,40 Meter als Grundstückseinfriedungen.

In Verbindung mit der charakteristischen Straßenraumgestaltung ergibt sich so das gebietstypische straßenseitige Erscheinungsbild der Grundstücke (vgl. nachstehende Abbildungen):



Abbildung 5: Sollingstraße, Blickrichtung Nordwesten



Abbildung 6: Ecke Eifelstraße/Hunsrückstraße



Abbildung 7: Ecke Eifelstraße / Hunsrückstraße, Blick auf Gebäude Eifelstraße Nr. 7



Abbildung 8: Begrünte Bereiche mit Heckeneinfriedung und Baumbestand

2.3 Gebäudeform und -gestaltung

Die gesamte Siedlung „Bergener Straße“ besteht aus Gebäuden eines gleichartigen Haustyps, welcher in gering unterschiedlichen Variationen verwendet wurde. Es handelt sich beim „Normgebäude“ um einen Baukörper, der aus zwei Vollgeschossen (bis zur Traufkante) besteht und versehen ist mit einem Satteldach (Dachneigung ca. 45 Grad). Die Erschließungsform ist ein symmetrischer Zweispänner mit einem auch in der Fassadengestaltung abgesetzten Treppenhaus. Einige Gebäude an der Hunsrückstraße waren zunächst im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss als Dreispänner errichtet worden; später sind diese jedoch als Zweispänner umgebaut worden.

Das Satteldach ist nicht in allen Gebäuden für Wohnungen ausgebaut, so dass sowohl Normgebäude mit 4 Wohneinheiten als auch solche mit 6 Wohneinheiten vorzufinden sind. Die Dächer sind in der Regel nur mit zwei kleineren, symmetrisch angeordneten Dachgauben versehen, so dass die dunklen Dachziegelflächen das Erscheinungsbild der Siedlung mitprägen.

Hinsichtlich der Anordnung der Baukörper gelangen verschiedene Varianten zur Anwendung. Demnach sind folgende Typen anzutreffen:

- A) "freistehende Reihenanordnung" - jeweils freistehende Zweispänner, die traufseitig parallel zur Straße stehen; hauptsächlicher Gebäudetyp im Geltungsbereich mit einer Zahl von 57 Normgebäuden.
- B) "Reihenanordnung mit jeweils zwei zusammenhängenden Gebäuden" - jeweils zwei Zweispänner als „Doppelhaus“, die ebenfalls traufseitig parallel zur Straße stehen; tritt v. a. an der Eifelstraße und der Westerwaldstraße auf, umfasst aber insgesamt nur 9 Baukörper mit 18 Normgebäuden.
- C) "Reihenanordnung mit jeweils drei zusammenhängenden Gebäuden" - jeweils drei Zweispänner zusammengefasst, ebenfalls parallel zur Straße errichtet; tritt im Geltungsbereich nur einmal auf an dem Platz an der Eifelstraße.
- D) "freistehende Zeilenanordnung" - jeweils freistehende Zweispänner, die quer zur Straße in Zeilenbauweise errichtet wurden; tritt vor allem an der Hunsrückstraße und der Eifelstraße auf; umfasst im Geltungsbereich 12 Baukörper.

In der Anlage 1 sind die einzelnen Haustypen mit den vorstehenden Bezeichnungen A bis D entsprechend gekennzeichnet.

Insgesamt besteht die hier betrachtete Wohnsiedlung also aus 79 Baukörpern unterschiedlicher Größe und Anordnung, die sich zusammensetzen aus insgesamt 90 „Exemplaren“ des Normgebäudes.

Die straßenseitigen Fassaden sind insgesamt relativ einheitlich und jeweils symmetrisch gegliedert. In der Mitte jedes Gebäudes wird das Treppenhaus als vertikales Element bis zur Traufkante abgesetzt, überwiegend durch Farbgebung, zum Teil aber auch durch einen kleinen Fassadenversatz. Über der Eingangstür ist jeweils ein kleinerer Regenschutz angebracht.

Auch die weitere Gliederung der Fassaden erfolgt symmetrisch, mit jeweils zwei Fensteröffnungen je Gebäudehälfte und Geschoss. Die Fensteröffnungen sind überwiegend durch gesonderte Farbgebung („graue Rahmen“) in der Fassade betont, ebenso wie die Sockelbereiche, die ebenfalls einen grauen Farbton aufweisen. Die Haupt-Fassadenflächen sind mit einem meist hellen, graufarbenen Putz versehen, zum geringeren Anteil auch mit einem gelblichen Putz.

Für alle Gebäude ergibt sich somit jeweils eine klare, zweifarbige Fassadengliederung, bestehend zum einen aus den Sonderelementen Fensteröffnungen, Treppenhaus und Sockelbereich (diese in dunkelgrau gehalten) und zum anderen aus den Haupt-Fassadenflächen (in einem helleren grau bzw. gelblichen Farbton):



Abbildung 11: Gebäude Bergener Straße Nr. 200 mit gebietstypischer Gebäudeform und Fassadengliederung



Abbildung 12: Gebäude Hiltroper Straße Nr. 387



Abbildung 13: Gebäude Sollingstraße Nr. 8

2.4 Bebauungsstruktur; Freiflächen

Durch die vorstehend bereits beschriebenen Bebauungsstrukturen mit der straßenseitigen Anordnung der Baukörper, vorwiegend in Parallelausrichtung zum Straßenverlauf, entstehen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen großzügige, zusammenhängende Freiflächenstrukturen, welche die Stadtgestalt im Geltungsbereich der Satzung wesentlich prägen.

Des Weiteren tragen diese Freiräume bei zu der hohen Aufenthalts- und Wohnqualität in der Siedlung. Die Flächen dienten bislang überwiegend als halböffentliche Bereiche den Bewohnern, seit den Eigentümerwechseln und den Grundstücksteilungen (siehe Kapitel 3.1) auch verstärkt als private Bereiche.

Aufgrund des geringen Kfz-Besatzes in der Nachkriegszeit waren bei der Planung der Siedlung keine privaten Stellplatzflächen vorgesehen, sondern das Parken sollte im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Mit der Zunahme von privaten PKW entstand somit im Lauf der Jahre ein erheblicher Parkdruck, da auch die Dimensionierung der Straßen nur eingeschränkt eine Nutzung als Parkraum zulässt.

Zwar wurden an einigen Stellen in den letzten Jahren neue Stellplätze und zum Teil auch Garagenanlagen auf den bisherigen Freiflächen errichtet. Allerdings konnte diese Entwicklung in einem Rahmen gehalten werden, der insgesamt verträglich mit der Stadtgestalt ist. Für Stellplätze auf privaten Grundstücken wurde die Vorgabe gemacht, dass diese nur für die Wohnungen auf dem jeweils gleichen Grundstück errichtet werden dürfen, zur Vermeidung von Bereichen, die durch eine massive Präsenz von Stellplatzanlagen oder Garagen geprägt sein würden.



Abbildung 14: Blick von der Hunsrückstraße in Richtung Norden auf die rückwärtigen Seiten der Gebäude an der Odenwaldstraße



Abbildung 15: Begrünte Freibereiche an der Bergener Straße

2.5 Zusammenfassung; gebietsprägende städtebauliche und gestalterische Merkmale

Insgesamt stellt sich die Siedlung „Bergener Straße“ mit den vorstehend beschriebenen städtebaulichen Merkmalen als eine markante, zusammenhängend

errichtete und erhaltene Bergarbeitersiedlung dar. Das Gebiet ist besonders geprägt von der Bebauungsstruktur, der Einheitlichkeit der Gebäude und ihrer Gestaltung (straßenseitige Fassaden), den begrünten Vorgartenzonen, den raumprägenden Grundstückseinfriedungen (überwiegend Hecken) sowie einem insgesamt hohen Grünanteil auf den Grundstücken.

Die Gebäude beziehen sich in ihrer Architektur auf einen eher traditionellen, vormodernen Baustil, darin vergleichbar einer Vielzahl von Arbeitersiedlungen, die seit dem 19. Jahrhundert im Ruhrgebiet entstanden. Dieser Baustil äußert sich nach außen wahrnehmbar u. a. in der Gebäudeausformung mit Satteldach, in der klassischen geschossweisen Anordnung der Wohnungen sowie in vergleichsweise geringen Fensterflächenanteilen mit symmetrischer Anordnung der Fenster. Bezüglich der Fassadengestaltung wurde allerdings im Vergleich zu entsprechenden Arbeitersiedlungen aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg auf besondere Verzierungs-elemente weitgehend verzichtet.

Durch die v. g. Merkmale ergibt sich nicht nur eine besondere städtebauliche Eigenart des Gebietes, sondern darüber hinaus auch eine hohe städtebauliche Qualität, die sich insbesondere im öffentlichen Straßenraum zeigt. Denn die Anordnung, Form und Gestaltung der Baukörper, die Vorgärten sowie die Einfriedungen schaffen in Verbindung mit der Dimensionierung und Aufteilung der Verkehrsflächen den Charakter eines hochwertigen, vorstädtischen Wohnquartiers mit hohem Grünanteil.

Die Siedlung präsentiert sich zudem noch weitgehend in ihrer ursprünglichen Form und bildet ein geschlossenes städtebauliches Gesamtensemble mit einer Gestaltqualität, die als erhaltenswert einzustufen ist. Auch wenn die Siedlung an einigen Stellen direkt an benachbarte Bebauung grenzt, so hebt sie sich dennoch aufgrund ihrer Geschlossenheit deutlich ablesbar von ihrer Umgebung ab.

Auch die in den letzten Jahren im Zuge von Eigentümerwechseln erfolgten Umbaumaßnahmen (siehe in Kapitel 3.1) haben – jedenfalls bis jetzt – die besondere Eigenart der Siedlung nicht wesentlich beeinträchtigt, so dass der gewachsene städtebauliche Siedlungscharakter sich auch heute noch klar abzeichnet.

Insgesamt ergibt sich somit eine besondere „städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt“ im Sinne von § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die rechtliche Voraussetzung für die Aufstellung der Erhaltungssatzung ist damit gegeben.

3. Anlass, Erfordernis und Zielsetzungen der Erhaltungssatzung

3.1 Eigentümerwechsel und bauliche Veränderungen seit 2002

Nach ihrer Fertigstellung blieb die Wohnsiedlung zunächst eigentumsrechtlich stets „in einer Hand“ von größeren Wohnungsbaugesellschaften. Die Gebäude wurden während dieser Zeit jeweils wohnungsweise vermietet. In vielen Fällen gab es größere Grundstücke, die jeweils durch mehrere Gebäude genutzt wurden.

Erst seit wenigen Jahren hat sich diese Situation grundlegend geändert: Im Jahr 2002 hat die Firma Häuser-Bau Bauträgergesellschaft mbH nahezu sämtliche Grundstücke der Siedlung von der viterra Wohnen AG erworben. (Lediglich das Grundstück mit den Gebäuden Bergener Straße Nrn. 196, 198 und 200 – ganz im Norden der Siedlung – wurde nicht erworben).

Seitdem wurden die Grundstücke schrittweise weiterverkauft, vornehmlich an die bisherigen Mieter. Damit einher gingen in vielen Fällen Grundstücksteilungen und eine Neuordnung der Flächen in den Innenbereichen der Blöcke. Da auf diese Weise nur relativ wenige neue Eigentümer „von außen“ in dem Gebiet angesiedelt wurden, blieb die Bewohnerstruktur weitgehend stabil.

Mit der Eigentumsübernahme durch die bisherigen Mieter war jedoch in vielen Fällen das Interesse zum Umbau bzw. zur Erweiterung der Gebäude, sowie insbesondere auch zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen verbunden, was sich in einer Vielzahl von Bauanfragen und Bauanträgen äußerte. Insgesamt stand zu befürchten, dass durch eine ungesteuerte Entwicklung die städtebauliche Gestalt nachhaltigen Schaden nehmen würde. Vor diesem Hintergrund wurde zunächst am 3.6.2003 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 807 gefasst, um eine gesteuerte bauliche Entwicklung in dem Gebiet zu gewährleisten (siehe hierzu auch in Kapitel 3.4).

Für den Großteil der baulichen Änderungswünsche der neuen Eigentümer konnte durch intensive Bauberatung jeweils eine städtebaulich verträgliche Lösung gefunden werden. Diese Vorhaben konnten dann jeweils einer Baugenehmigung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB zugeführt werden. Auch die nachträgliche Legalisierung von Gartenlauben in den rückwärtigen Freibereichen der Grundstücke ist in vielen Fällen vorgenommen worden.

Nur in einzelnen Fällen wurde kein Einvernehmen erreicht, so dass in einem Falle eine Rückbauverfügung erlassen werden musste und in einem anderen Fall ein Baugesuch (straßenseitiger Anbau von Balkonen) zurückgestellt wurde.

Der Großteil der abzusehenden baulichen Veränderungsmaßnahmen ist mittlerweile durchgeführt worden, ohne dass die Stadtgestalt oder das Ortsbild in der Siedlung dadurch wesentlich beeinträchtigt worden sind.

Seit einiger Zeit hat sich zwar ein deutlicher Rückgang von Änderungswünschen im Gebiet abgezeichnet, allerdings gehen nach wie vor Bauanträge, insbesondere zur Errichtung von Stellplätzen bzw. Garagen, ein.

3.2 Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung der Erhaltungssatzung ist der in Kapitel 3.1 beschriebene verstärkte bauliche Veränderungsdruck im Siedlungsbereich (u. a. Umbauten, Anbauten, Errichtung von Garagen und Stellplätzen, Errichtung von höheren Einfriedungen).

Bislang blieben die baulichen Veränderungsmaßnahmen zwar zum weit überwiegenden Anteil in einem gebietsverträglichen Rahmen, ohne dass das Ortsbild oder die Stadtgestalt wesentlich beeinträchtigt worden ist.

Allerdings ist auch für die Zukunft von weiteren baulichen Veränderungen in der Siedlung auszugehen, wie u. a. auch der anhaltende Eingang von entsprechenden Bauanträgen bzw. Bauvoranfragen zeigt. Zudem gibt es auch nach wie vor von einzelnen Eigentümern das Interesse an Baumaßnahmen, die voraussichtlich die städtebauliche Gestalt beeinträchtigen würden.

Hierzu zählen insbesondere die Errichtung von Stellplätzen bzw. Garagen in den Vorgartenbereichen, die Herstellung von höheren Grundstückseinfriedungen, aber auch beabsichtigte Gebäudeerweiterungen und Anbauten.

Diese Situation bildet insgesamt den Anlass und das Erfordernis, eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die so genannte „Gestaltungserhaltungssatzung“, aufzustellen. Auf diese Weise kann ein dauerhafter Schutz der städtebaulichen Gestalt gesichert werden. Andernfalls bestünde – auch in langfristiger Hinsicht – die Gefahr, dass die besondere städtebauliche Eigenart der Siedlung erheblich beeinträchtigt würde.

Mit dem Instrument der „Gestaltungserhaltungssatzung“ werden zunächst sämtliche baulichen Vorhaben sowie auch Rückbaumaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes unter einen gesonderten Genehmigungsvorbehalt gestellt. Die eigentliche, verbindliche Prüfung, ob ein bestimmtes Bau- oder Rückbauvorhaben die städtebauliche Gestalt beeinträchtigen würde oder nicht, erfolgt dann erst im Rahmen der erhaltungsrechtlichen Genehmigung für das Vorhaben, welche üblicherweise im Zusammenhang mit der bauaufsichtlichen Prüfung vorgenommen wird. Man spricht daher auch von einem zweistufigen Zulassungsverfahren.

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart überwiegt die privaten Belange der Grundstückseigentümer, welche auf eine bestmögliche Verwertbarkeit ihrer Grundstücke gerichtet sind. Die grundgesetzlich garantierte Eigentumsfreiheit wird hierdurch nicht unvertretbar eingeschränkt, sondern bleibt im Rahmen dessen, was städtebaulich erforderlich ist. Diesbezüglich ist auch die Sozialpflichtigkeit des Eigentums zu beachten. Hinzu kommt, dass sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich ja bereits mit (vollständig belegten) Wohngebäuden bebaut sind; durch die Erhaltungssatzung wird also an keiner Stelle eine generelle Bebaubarkeit von Grundstücken ausgeschlossen. Vielmehr geht es vorrangig um die Beschränkung von Änderungen am baulichen Bestand (Umbauten, Erweiterungen, Stellplätze etc.).

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 807 kann voraussichtlich verzichtet werden, da die ursprünglichen Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 807 (Steuerung von Bauvorhaben, Sicherung der Bebauungsstruktur, Freihaltung der Grünflächen) aus heutiger Sicht keine Festsetzungen in einem Bebauungsplan benötigen, sondern auch mit der vorliegenden Erhaltungssatzung vollständig erreicht werden können.

3.3 Zielsetzungen der Erhaltungssatzung

Ziel der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung „Bergener Straße“ aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt im Sinne von § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs werden die Erhaltungsziele einer „Gestaltungserhaltungssatzung“ in § 172 Abs. 3 Satz 1 nach unterschiedlichen zulässigen Versagungsgründen aufgliedert. Dort heißt es wie folgt:

„In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage ... das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.“

Es bieten sich also grundsätzlich zwei verschiedene Versagungsgründe bei einer „Gestaltungserhaltungssatzung“ an:

- Zum einen gibt es die Möglichkeit, zum Schutz der städtebaulichen Gestalt die Schutzkriterien Ortsbild, Stadtgestalt oder Landschaftsbild heranzuziehen (1. Alternative, „flächenbezogener Erhaltungsschutz“);
- zum anderen kann zum Schutz von einzelnen, städtebaulich besonders bedeutenden baulichen Anlage die Genehmigung versagt werden (2. Alternative, „objektbezogener Erhaltungsschutz“).

Für die hier vorliegende Erhaltungssatzung kommen aufgrund der besonderen, städtebaulich prägenden Merkmale (siehe in Kapitel 2) die Versagungsgründe der 1. Alternative (flächenbezogener Erhaltungsschutz) in Betracht. Im Einzelnen treffen auf die Bergarbeitersiedlung Bergener Straße

- das Ortsbild und
- die Stadtgestalt

als Versagungsgründe zu. Denn die besonderen Siedlungsmerkmale beziehen sich sowohl auf den baulichen Bestand als auch auf die Freiflächen im Gebiet.

Nach der einschlägigen Rechtsprechung ist unter „Ortsbild“ die bauliche Ansicht des Ortes oder Ortsteils einschließlich des Straßenbildes bei einer Betrachtung sowohl von innen als auch von außen zu verstehen. Dazu können auch z.B. Grünanlagen, die Ortssilhouette oder bauliche Gestaltungselemente (Dachformen, Fassadengestaltung, Einfriedungen etc.) gehören. Der Begriff „Stadtgestalt“ bezieht sich eher auf die Strukturen und Funktionen von unterschiedlichen Bereichen; hierzu zählen die Baustruktur einer Stadt, aber auch z.B. Grundrisse und Freiraumstrukturen.

Zukünftig wird somit beim Vorliegen von Anträgen auf Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung von baulichen Anlagen zu prüfen sein, ob die städtebauliche Gestalt der Siedlung, gebildet durch (Ortsbild und Stadtgestalt, durch das Vorhaben beeinträchtigt würde.

Da zu erwarten ist, dass sich die künftigen Bauvorhaben auch weiterhin auf Anbauten sowie auf die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen auf den jeweiligen Grundstücken konzentrieren werden, werden voraussichtlich insbesondere die folgenden Erhaltungsziele im Mittelpunkt stehen:

- Schutz der begrünten Vorgartenbereiche vor einer Bebauung,
- Einhaltung der jetzigen maximalen Höhe der Einfriedungen
- Schutz der straßenseitigen Fassaden vor Anbauten und Balkonen,
- größtmögliche Freihaltung der rückwärtigen, begrünten Grundstücksbereiche.

Diesen Erhaltungszielen wird bei der erhaltungsrechtlichen Prüfung von Vorhaben besonderes Gewicht zukommen.

Zur besseren Handhabbarkeit dieser Zielstellungen bei der Vorhabenprüfung werden in der vorliegenden Satzungs Begründung jeweils bestimmte Anhaltspunkte dafür benannt, bis zu welchem Umfang und in welcher Art bauliche Veränderungen nach jetziger Einschätzung noch vorstellbar sind, da sie voraussichtlich als verträglich mit dem Erhaltungsziel anzusehen sind (siehe hierzu in Kapitel 4). Dabei handelt es sich zunächst um einen Beurteilungsrahmen; die konkrete Beurteilung von Vorhaben muss dann jeweils einzelfallbezogen im Rahmen der erhaltungsrechtlichen Genehmigung erfolgen.

3.4 Sonstige Planungen im Geltungsbereich der Satzung

3.4.1 Bebauungsplan Nr. 807 und Veränderungssperre

Wie bereits in Kapitel 3.1 geschildert wurde, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 03.06.2003 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 807 - Siedlung Eifelstraße - gefasst, der am 18.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden ist.

Dabei wurden als Zielsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere die folgenden Punkte benannt:

- Sicherung und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur,
- Steuerung der Erweiterungsmöglichkeiten der Bebauung,
- Sicherung der Grünflächen im Siedlungsbereich.

Das Planverfahren ist nicht weiter betrieben worden.

Aufgrund von anhaltendem Dissens in einigen Fällen musste außerdem eine Veränderungssperre für das Plangebiet angeordnet werden, welche am 6.3.2006 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Auf der Basis des Aufstellungsbeschlusses in Verbindung mit der Veränderungssperre ist bis jetzt für zahlreiche Bau- und Umbauvorhaben in dem Gebiet eine vertiefte Bauberatung durchgeführt worden. Dabei konnten in der weit überwiegenden Zahl der Fälle einvernehmliche Lösungen gefunden werden.

Da die Veränderungssperre am 06.03.2008 auslaufen wird, soll die hier vorliegende Erhaltungssatzung bis zu diesem Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden, damit auch weiterhin ein Steuerungsinstrument in dem Gebiet besteht. Das Bebauungsplanverfahren soll dann nicht weiter betrieben werden, da für die o. g. Ziele auch eine Erhaltungssatzung ausreicht.

3.4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 820 – Westerwaldstraße/Odenwaldstraße -

Im direkten Umfeld des Siedlungsbereiches, aber bereits außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung, liegen zwei bislang unbebaute Bereiche, welche ebenfalls durch die Häuser-Bau Bauträgergesellschaft mbH erworben wurden (zum Einen die jetzige Grabelandfläche östlich der Sollingstraße und zum Anderen der Blockinnenbereich zwischen Westerwaldstraße, Eifelstraße, Hiltroper Straße und Bergener Straße).

Für diese Flächen ist nun seitens der Eigentümerin eine Entwicklung als Wohnbauflächen beabsichtigt. Hierzu ist das Aufstellungsverfahren für einen entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet worden (Beschlüsse in der Bezirksvertretung Bochum-Nord und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vom 16.01.2007). Das Baukonzept für die beiden Teilflächen sieht zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach vor; insofern ist davon auszugehen, dass durch die neue Bebauung die bestehende städtebauliche Gestalt der Siedlung nicht gestört wird.

4. Auswirkungen der Satzung; Anhaltspunkte für die Prüfung von Vorhaben

4.1 Rechtliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung der Erhaltungssatzung wird die grundsätzliche Erhaltungswürdigkeit des Ortsbildes und der Stadtgestalt im Geltungsbereich der Satzung festgestellt. Für sämtliche Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs, die den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, wird durch die Aufstellung der Erhaltungssatzung eine besondere Genehmigungspflicht begründet: Diese Vorhaben bedürfen der erhaltungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB.

Die erhaltungsrechtliche Genehmigung ist auch erforderlich für solche baulichen Anlagen, die nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen keiner Baugenehmigung bedürfen. Zuständig für die Erteilung der Genehmigung ist die Gemeinde.

Die konkrete Prüfung, ob ein bestimmtes Vorhaben im Einzelfall die Erhaltungsziele beeinträchtigen würde oder nicht, erfolgt damit erst im Rahmen der Genehmigungsprüfung. Aus diesem Grunde wird das Zulassungsverfahren im Bereich einer Erhaltungssatzung auch „zweistufiges Zulassungsverfahren“ genannt. Auch die endgültige Abwägung über die möglicherweise einander entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen erfolgt bei der Prüfung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung.

Insofern ist zu beachten, dass in der Erhaltungssatzung selbst noch keine konkreten Regelungen (etwa zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen oder zur Errichtung von Garagen) getroffen werden können, sondern mit dieser zunächst nur die generelle Genehmigungspflicht für den Bereich begründet und hergeleitet wird.

Bei der erhaltungsrechtlichen Genehmigung ist dann im Einzelnen zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben das Ortsbild oder die Stadtgestalt der Siedlung beeinträchtigen würde. Nach dem Wortlaut der Vorschrift gemäß § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB darf bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen „die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, [oder] die Stadtgestalt ... prägt“.

Allerdings darf nach übereinstimmender Rechtsauffassung eine Genehmigung für die o. a. Vorhaben nur dann tatsächlich versagt werden, wenn bei der Realisierung des Vorhabens eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele auch konkret zu erwarten ist. Dies bedeutet in dem vorliegenden Fall, dass die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild und die Stadtgestalt zu prüfen sind. Nur beim Vorliegen einer voraussichtlich nicht nur unwesentlichen Beeinträchtigung ist die Genehmigung zu versagen.

Bei geplanter Errichtung von baulichen Anlagen darf die Genehmigung gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB „nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Maßnahme beeinträchtigt wird“.

Bei allen v. g. Prüfungsverfahren ist stets auf die konkrete städtebauliche Eigenart der Siedlung abzustellen, wie sie in der vorliegenden Begründung (Kapitel 3) beschrieben ist. Zudem ist bei der Genehmigung der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Ggf. kann auch durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung erreicht werden, dass die Erhaltungsziele berücksichtigt werden.

Zur Sicherung der Erhaltungsziele können gemäß § 213 Abs. 2 BauGB Geldbußen von bis zu € 25.000 verhängt werden, wenn im Geltungsbereich der Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung geändert oder rückgebaut wird. Denn solche Handlungen stellen gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar.

4.2 Anhaltspunkte für die erhaltungsrechtliche Prüfung von Vorhaben

Um bei der erhaltungsrechtlichen Prüfung der Vorhaben eine sachgemäße Beurteilung vornehmen zu können, wird nachfolgend als „Hilfestellung“ eine Reihe von Anhaltspunkten benannt. Diese stellen Erfahrungswerte dar, die sich bei der laufenden Beurteilung von Bauvorhaben in dem Bereich entwickelt haben und als Kriterien für eine Gebietsverträglichkeit gedient haben. Sie sollen hilfsweise bei der Beurteilung herangezogen werden und benennen denkbare bauliche Vorhaben, die voraussichtlich noch im Rahmen des städtebaulich Verträglichen liegen. Allerdings geht hiervon keine Verbindlichkeit aus, sondern die jeweilige Entscheidung ist für jeden Einzelfall zu treffen und zu begründen.

Folgende Anhaltspunkte für die voraussichtliche Unverträglichkeit von Maßnahmen mit den Erhaltungszielen können benannt werden:

Straßenseitige Grundstückseinfriedungen:

- Bei der Errichtung von baulichen Anlagen als straßenseitige Grundstückseinfriedung, wie Mauern oder Zäune, sollte eine Höhe von 1,40 m nicht überschritten werden. Damit wird im Regelfall sichergestellt, dass die Einfriedungen sich in die Aufteilung und das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums einfügen und in einer angemessenen Proportion zu den Hauptgebäuden sind.

Gebäudeanbauten:

- An den straßenseitigen Gebäudefassaden sind Anbauten und Balkone grundsätzlich zu vermeiden, da hierdurch die gebietstypische, einheitliche Fassadengestaltung und damit das Ortsbild beeinträchtigt würden.
- Lediglich der Anbau eines eingeschossigen Windfangs an der Hauseingangstür mit einer Breite von bis zu ca. 2,50 m und einer Tiefe von bis zu ca. 1,50 m wird in der Regel mit den Erhaltungszielen verträglich sein.
- An den straßenabgewandten Gebäudeseiten hingegen sind Anbauten und Balkone als weniger problematisch anzusehen, sofern keine allzu große Inanspruchnahme von Freiflächen erfolgt. Daher wird bei Anbauten, Terrassen und Balkonen, die eine Tiefe von 4,00 m nicht überschreiten, pauschal davon ausgegangen werden, dass diese noch in einem verträglichen Rahmen sind.
- Auch an den seitlichen Gebäudefassaden dürften Anbauten und Balkone in der Regel unproblematisch sein (bei den traufständigen Gebäuden), sofern die Anbauten den bauordnungsrechtlichen Abstandflächenregelungen entsprechen und zur Straße hin eine geeignete Fassadengestaltung aufweisen.
- Dachaufbauten an der Straßenseite werden dann als gebietsverträglich eingestuft, sofern sie nicht über die Außenwand vorkragen, eine Höhe von ca. 3 m Metern über der Traufe nicht überschreiten und einen seitlichen Randabstand von ca. 1 m nicht unterschreiten. Außerdem sollte eine Einzelbreite der Dachaufbauten von jeweils 5,50 m und eine Gesamtbreite von 11 m möglichst nicht überschritten werden.

Freiflächen/Stellplätze:

Die Parkraumsituation im Gebiet ist derzeit auch unter Brandschutzgesichtspunkten als kritisch anzusehen, denn die Straßen sind mit Ausnahme der wenigen Einfahrtsbereiche teilweise beidseitig zugeparkt. Es ist daher grundsätzlich zu begrüßen, wenn auf den Grundstücken neue private Stellplätze errichtet werden. Dabei sollten dennoch folgende Aspekte berücksichtigt werden:

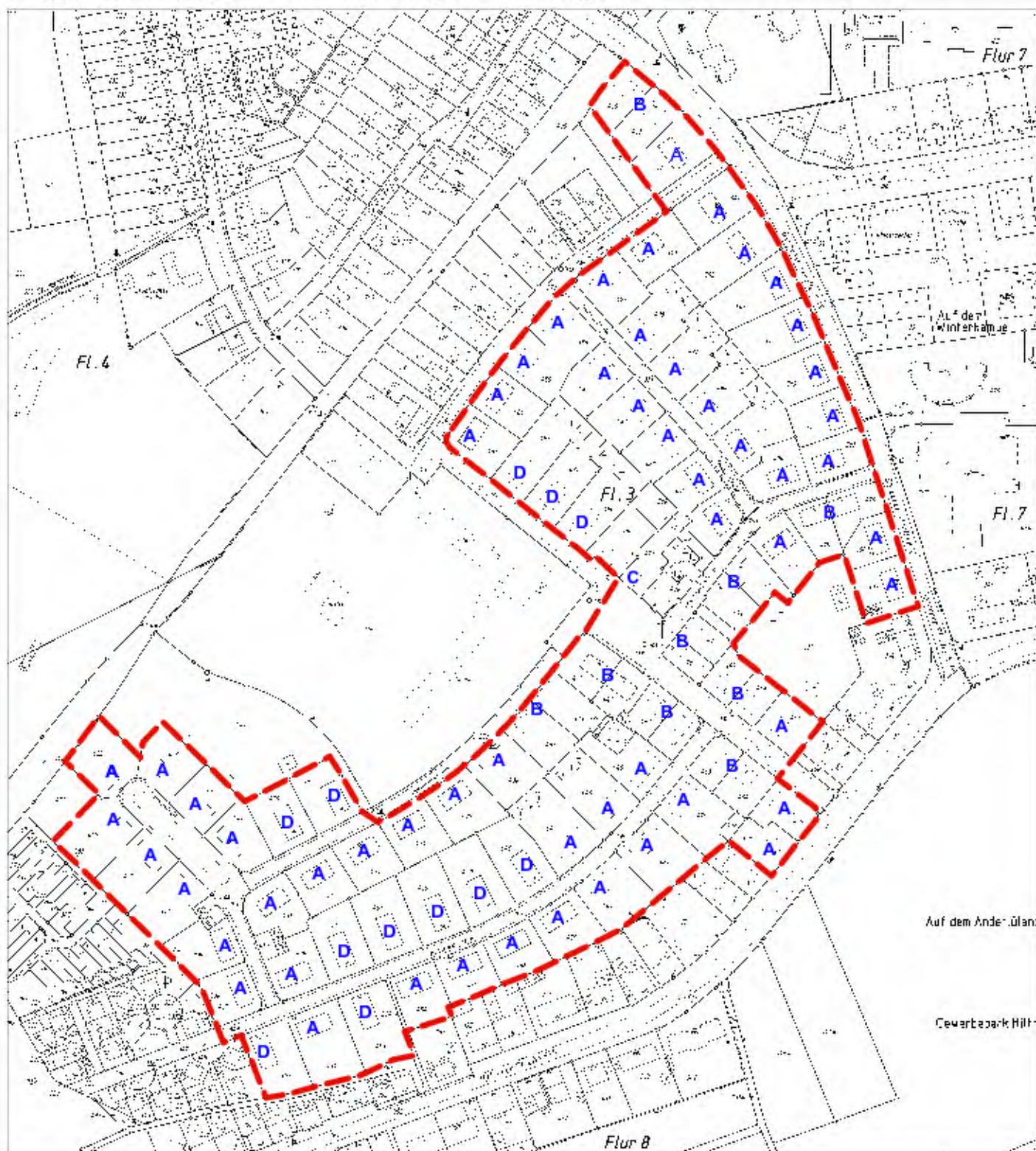
- In den Vorgartenbereichen sollten Stellplätze, Carports und Garagen generell vermieden werden.
- Grundsätzlich sind auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche von zusätzlicher Bebauung zwar freizuhalten, da der hohe Grünanteil zur städtebaulichen Gesamtqualität des Gebietes beiträgt. Da jedoch die rückwärtigen Bereiche für das Ortsbild nur von untergeordneter Bedeutung sind, können dort Stellplätze bei Bedarf im Einzelfall errichtet werden. Allerdings ist die Errichtung von zusammenhängenden Garagenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen als kritisch anzusehen, da diese die Stadtgestalt beeinträchtigen können.
- Als Anhaltspunkt für die Bemessung einer verträglichen Zahl von Stellplätzen ist aus jetziger Sicht ein Schlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit realistisch und angemessen. Die Anzahl der vorzusehenden Stellplätze richtet sich nach dem Ausbauwunsch der Erwerber. Bei einer Wohnnutzung im Dachgeschoss könnten in einem Baukörper sechs relativ kleine Wohneinheiten angeordnet werden. Der Bedarf läge dann bei sechs Stellplätzen.

Anlagen:

1. Lageplan mit Kennzeichnung der verschiedenen Gebäudetypen
2. Kopie des Lageplans aus den Bauantragsunterlagen zum 1. Bauabschnitt
3. Baubeschreibung von 1948 für den 1. Bauabschnitt
4. Übersichtsplan mit Eintragung der Fotostandorte

Begründung zur Erhaltungssatzung für die Bergarbeitersiedlung Bergener Straße

Anlage 1 - Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Gebäudetypen

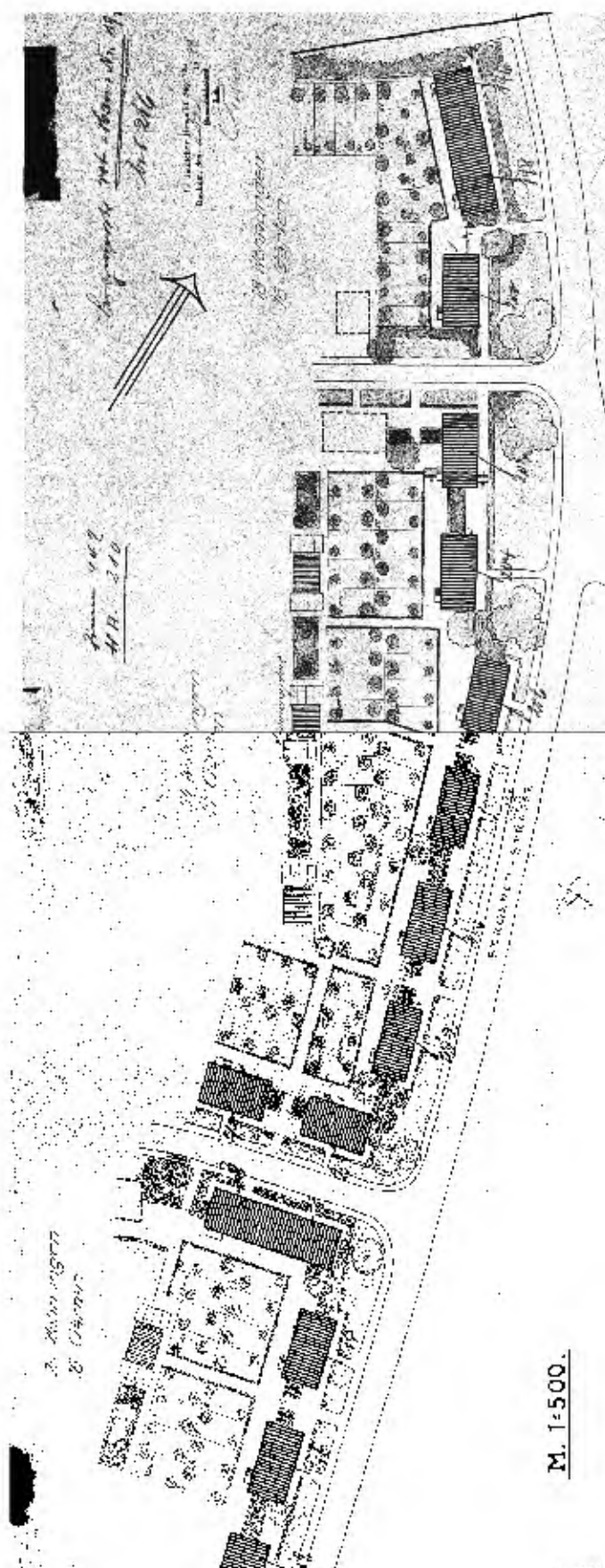


Legende

- A - freistehende Reihenordnung
- B - Reihenordnung mit 2 zusammenhängenden Gebäuden
- C - Reihenordnung mit jeweils 3 zusammenhängenden Gebäuden
- D - freistehende Zeilenordnung

Begründung zur Erhaltungssatzung für die Bergarbeitersiedlung Bergener Straße

Anlage 2: Kopie des Lageplans aus den Bauantragsunterlagen zum 1. Bauabschnitt



B a u b e s c h r e i b u n g
für das Bauvorhaben Bergarbeitersiedlung Bergener
Strasse in Bochum der Gewerkschaft ver. Constantin
der Grosse in Bochum.

I. Bauabschnitt.

Die Gebäude für den I. Bauabschnitt werden, wie aus beiliegendem Lageplan ersichtlich, an der Bergener Strasse auf einem ziemlich ebenen Gelände errichtet. Der anfallende Erdaushub wird zu Planierungsarbeiten auf dem Grundstück benutzt.

Die Gebäude sind unterkellert und erhalten im Erd-, Ober- und im ausgebauten Dachgeschoss je 2 Dreizimmerwohnungen mit Badezimmer, Speisekammer und Diele. Im Keller-, Erd- und Obergeschoß sind die Umfassungswände 38 cm, die mittlere Trennwand 25 cm stark. Der Fussboden des Kellers wird in Stampfbeton mit Zementfeinschicht hergestellt. Treppenläufe und Podeste werden in Stahlbeton ausgeführt.

Sämtliche Decken und die Dachkonstruktion werden aus Stahlbeton-Fertigbauteilen, System Walther, hergestellt.

Dach Dach selbst wird mit Palzziegeln eingedeckt.

Zum I. Bauabschnitt gehören 5 Ställe. Konstruktion wie vor beschrieben.

Alles andere ist aus beigefügten Bauzeichnungen ersichtlich.

Sämtliche Gebäude werden an die städtische Be- und Entwässerung und an das städtische Stromnetz angeschlossen.

Bochum, den 10. Februar 1948.

Gewerkschaft ver. Constantin der Große

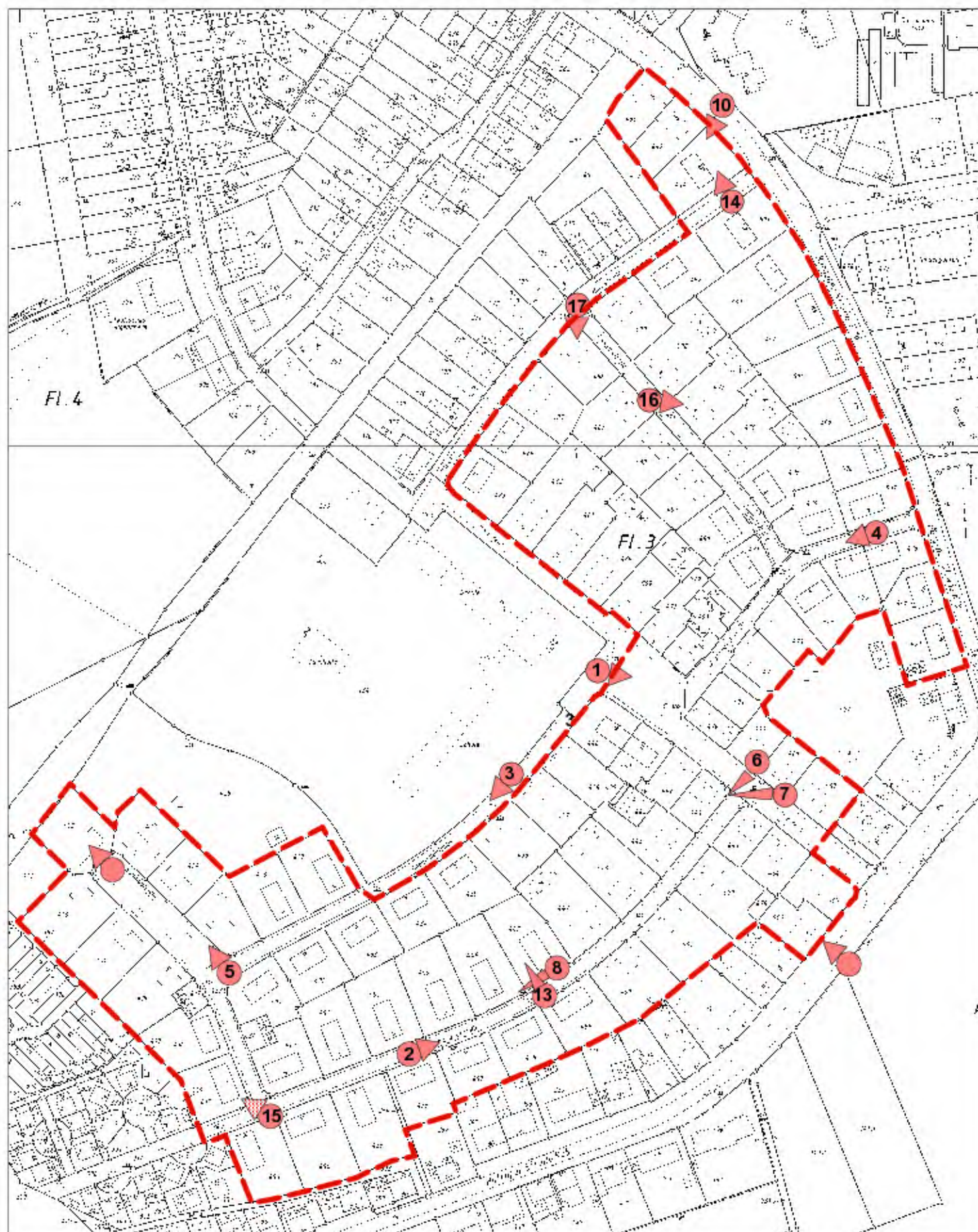
Heidemann
-Heidemann-

Balz
-Balz-

Begründung zur Erhaltungssatzung für die Bergarbeitersiedlung Bergener Straße

Anlage 4 - Übersichtspan mit Kennzeichnung der Fotostandorte

Die Ziffern verweisen auf die im Text verwendeten Abbildungsnummern



M 1:2500

Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt