

Datum: 13.10.2006

Az.: 61.82.26

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	30.10.2006
2.	Haupt- und Finanzausschuss	08.11.2006
3.	Rat der Stadt Bergkamen	09.11.2006

Betreff:

23. Änderung Flächennutzungsplan; 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "Schönhausen"

hier: Entscheidung zur weiteren Verfahrensweise

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Die Sachdarstellung und der Beschlussvorschlag
3. 13 Anlagen

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

Stellv. Amtsleiter Boden	Sachbearbeiter Kellermann	
---------------------------------	----------------------------------	--

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Bergkamen hat in seiner Sitzung am 29.03.2006 die Einleitung des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans und zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Schönhausen“ beschlossen.

Am 10. August 2006 fand im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Bürgerversammlung statt. Anschließend wurden die Änderungsentwürfe sowie die Änderungsinhalte für die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegt.

Im Folgenden soll über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung informiert werden:

Kritikpunkt war die Aufgabe von Grünflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes. Eine Vielzahl von Bürgern hatte einen möglichen Wegfall von Grünflächen mit anschließender Nachverdichtung bzw. Anlage von Garagenhöfen kritisiert. Die übrigen Inhalte der Bebauungsplanänderung wurden insgesamt akzeptiert.

Die betreffenden öffentlichen Grünflächen sind in der Anlage 1 als Flächen A bis D dargestellt. Diesbezüglich war im **im bisherigen Entwurf** der Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanänderung Folgendes vorgesehen:

- Auf der Grünfläche A zwischen Hansemannstraße, Landwehrstraße und Töddinghauser Straße und optional auch auf der Grünfläche B zwischen Hansemannstraße und Russelstraße sollten Garagenhöfe angelegt werden. Eine Nachfrage nach Garagen besteht durch die Eigentümer von Eck- und Reihenmittelhausgrundstücken. Bei diesen Gebäuden besteht keine Möglichkeit zur Errichtung von Garagen, da die Baugestaltungssatzung zum Erhalt des Siedlungscharakters Garagen und Carports im Vorgarten ausschließt.
- Die Grünfläche C mit Bolzplatz zwischen Lentstraße, Hansemannstraße und Töddinghauser Straße sollte überplant werden. Hier sollte eine Nachverdichtung mit Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden.
- Die Grünfläche D mit Spielplatz an der Walter-Poller-Straße sollte unverändert bestehen bleiben.

Im Rahmen der Bürgerversammlung wurde durch die Mehrheit der anwesenden Bürger die Aufgabe von Grünflächen in der ehemaligen Bergarbeitersiedlung und die Anlage von Garagenhöfen sowie die vorgesehene Nachverdichtung scharf kritisiert bzw. abgelehnt. Die Mehrheit der Anwesenden vertrat die Meinung, dass die Grünflächen typischerweise zur Siedlung gehörten, den Siedlungscharakter positiv beeinflussten und wichtige Spiel- und Erholungsräume darstellten. Garagenhöfe dagegen würden eine Verschandelung der Siedlung bewirken.

Das Protokoll der Bürgerversammlung befindet sich in der Anlage 2.

Während der anschließenden Offenlegungsfrist gingen mehrere private Stellungnahmen ein. Diese Stellungnahmen befinden sich in den Anlagen 3 bis 12. Die Namen und Anschriften wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen unkenntlich gemacht. Diese sind jedoch im nichtöffentlichen Teil der Sitzung als Vorlage aufgeführt und können entsprechend der Nummerierung den Stellungnahmen zugeordnet werden.

Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

- 1) Es wurde eine Unterschriftenliste mit 180 Unterschriften von Schönhausener Bürgern mit einer dreiseitigen Stellungnahme eingereicht. In dem dazugehörigen Anschreiben wird angegeben, dass alle Bewohner der alten Zechensiedlung unterschrieben hätten. Es handelt sich jedoch tatsächlich um 23,6 % der Bewohner der historischen Siedlung und 15 % der Bewohner des Bebauungsplangebietes (ohne Kinder).

In der Stellungnahme wird angeführt, dass in der vom Gartenstadtgedanken geprägten Siedlung neben den Platanenalleen auch die großen Freiräume innerhalb der Häuserblocks charakteristisch seien. Diese sollten unangetastet bleiben und besser gepflegt werden.

Notwendige Pflegemaßnahmen auf den Grünflächen seien nicht oder nur halbherzig von Seiten der Stadt durchgeführt worden. Sowohl die Grünflächen als auch die Spielwiese und der Bolzplatz würden derzeit noch intensiv genutzt.

Das Bild der geschlossenen Zechensiedlung würde durch die Neubauten innerhalb der Blöcke empfindlich gestört. Die Garagenhöfe würden abgelehnt, da sie die Grünflächen zerstörten. Es sollten stattdessen Carports vor den Gebäuden zugelassen werden.

Die kurzfristige Einladung zur Bürgerversammlung wird darüber hinaus kritisiert.

(vgl. Anlage 3)

- 2) Außerdem reichten 12 Kinder eine Unterschriftenliste ein, mit der sie den Erhalt der Spielwiese fordern.
(vgl. Anlage 4)
- 3) Eine Bewohnerin aus der Russelstraße kritisiert die Art der Bekanntmachung der Bürgerversammlung sowie die Absicht, die Grünflächen aufzugeben, die im Rahmen der früheren Wohnumfeldverbesserung geschaffen worden seien.
(vgl. Anlage 5)
- 4) Aus der Russelstraße und Lentstraße gaben 5 Anwohner zu Protokoll, dass die beiden nördlichen Grünflächen zwischen Landwehrstraße, Russelstraße, Lentstraße und Töddinghauser Straße als Spielmöglichkeiten für Kinder erhalten bleiben sollten und hier keine Anlage von Garagen oder eine sonstige Bebauung erfolgen sollte.
(vgl. Anlage 6)

- 5) Eine Anwohnerin wandte sich gegen eine weitere Bebauung der Siedlung Schönhausen. Die dichte Begrünung sei die größte Qualität der Siedlung. Durch die Bebauung der Innenbereiche würde die Siedlung ihr Gesicht verlieren, der Gartenstadtgedanke und die Einheit der Siedlung würde aufgegeben. Außerdem würden die Grünflächen nach wie vor von Kindern und Jugendlichen genutzt. Sie könnten jedoch extensiver gepflegt werden, der Erlebniswert bliebe dabei dennoch hoch.
(vgl. Anlage 7)
- 6) Ein Anwohner aus der Russelstraße wendet sich gegen eine Umwandlung von Grünflächen in Garagenplätze.
(vgl. Anlage 8)
- 7) Ein Anwohner aus der Lentstraße kritisiert eine Aufgabe von öffentlichen Grünflächen unter dem Aspekt der durch die Stadt Bergkamen erhobenen Ausgleichsbeträge. Diese seien für die im Rahmen der öffentlichen Sanierung der Siedlung erfolgte Aufwertung der Siedlung erhoben worden. Eine jetzige Aufgabe von Grünflächen stelle eine Minderung der Wohnwerte dar.
(vgl. Anlage 9)
- 8) Vier Bewohner aus der Walter-Poller-Straße plädieren für den Erhalt der Grünflächen für Kinder und Jugendliche, da ansonsten der Spielplatz an der Walter-Poller-Straße stärker genutzt und die angrenzende Wohnnutzung stören würde.
(vgl. Anlage 10)
- 9) Zwei Bewohner aus der Lentstraße kritisieren die Art der Bekanntmachung der Bürgerversammlung sowie die Bebauung von Grünflächen.
(vgl. Anlage 11)
- 10) Zwei Bewohner aus der Walter-Poller-Straße plädieren für den Erhalt der Grünflächen als „Spielraum“ für Kinder und Jugendliche.
(vgl. Anlage 12)
- 11) Ein Anwohner aus der Hansemannstraße kritisiert die Art der Bekanntmachung der Bürgerversammlung und wendet sich gegen weitere Abholzungen oder Asphaltierungen in Schönhausen. Die vorher bewirkte Wohnumfeldverbesserung würde jetzt eingeschränkt.
(vgl. Anlage 13)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt aufgrund der vorgetragenen Anregungen sowie massiven Kritik von Bürgern vor, die bisherigen Änderungsziele zu modifizieren und die beiden nördlichen Grünflächen A und B vollständig zu erhalten (vgl. Anlage 1). Auf die zunächst beabsichtigte Anlage von Garagenhöfen soll in diesen Bereichen vollständig verzichtet werden.

Auf der südlichen Grünfläche C (vgl. Anlage 1) sollte eine behutsame Nachverdichtung unter größtmöglicher Einfügung in die alte Siedlung mit Erschließung von der Töddinghauser Straße aus erfolgen.

Der Bedarf an Grünflächen innerhalb der Siedlung Schönhausen wäre - auch bei Wegfall der Grünfläche C - mehr als gedeckt. Neben der Aufrechterhaltung der beiden Grünflächen A und B bestehen die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz an der Walter-Poller Straße (D) sowie - an die alte Siedlung angrenzend - die Grünfläche mit Spielplatz am Kuhbach und der Wasserpark mit Spielbereich.

Die Frequentierung der Grünflächen A, B und C ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Auch hat es nach Demontage der Spielgeräte in der Vergangenheit keine Nachfragen nach Reaktivierung der Spielplätze gegeben. Es handelt sich zudem in der Siedlung fast ausschließlich um Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit Gärten, so dass die Gebäudegrundstücke selbst auch immer private Grünflächen besitzen.

Nach Angaben des Jugendamtes soll die Spielplatzversorgung des Stadtteils zukünftig allein durch den Schwerpunktspielplatz Walter-Poller-Straße (D) erfolgen. Eine Wiedererrichtung der Spielplätze auf den anderen Grünflächen A und B wird daher abgelehnt. Das Wiederaufstellen von Spielgeräten stellt auch nicht die mehrheitliche Bürgerforderung dar, den meisten geht es hier um den Erhalt von Grünflächen.

Die Pflege der Grünflächen A und B sollte daher zukünftig lediglich in extensiver Weise erfolgen. Der vorhandene Bolzplatz auf der Grünfläche C könnte durch Versetzen der Tore auf die Grünflächen A oder B, wenn von Bürgern und Jugendamt gewünscht, verlagert werden. Derzeit sieht eine schriftliche Stellungnahme des Jugendamtes dies allerdings nicht vor.

Die Unterhaltung der beiden Grünflächen muss im Rahmen des normalen Haushaltsbudgets erfolgen.

Auf die Anlage von Garagenhöfen auf den Grünflächen sollte verzichtet werden. Dem starken Protest gegen Garagenhöfe standen nur wenige konkrete Nachfragen nach Garagen gegenüber. Eine mögliche Zulässigkeit von Garagen bzw. Carports an anderer Stelle, z. B. in Vorgärten, muss gesondert beraten werden (ggf. Modifizierung der Baugestaltungssatzung).

Die Verwaltung schlägt vor, dass eine behutsame bauliche Nachverdichtung nur auf der südlichen Fläche C erfolgen soll. Die Erschließung soll von der Töddinghauser Straße aus vorgenommen werden. Insofern wird es in der Siedlung selbst nicht zu befürchteten Mehrverkehren kommen.

Die Grundstücksgrößen sollen bei mindestens 300 m² liegen. Zur baulichen Einfügung soll über den Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in diesem Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig sind. In Anlehnung an die historische Siedlung sollen nur Putzfassaden sowie Satteldächer ermöglicht werden.

Eine sich einfügende Wohnbebauung der Grünfläche C führt nicht zu einer „Abwertung“ der Siedlungsqualität und damit zu einer Senkung der Bodenwerte im ehemaligen Sanierungsgebiet. Im Gegenteil, eine Verwahrlosung von Grün- oder Spielflächen, für die kein Bedarf mehr besteht (z. B. durch zunehmende Müllablagerungen), würde eher zu einer Beeinträchtigung der Siedlungsqualität und damit zu einem Wertverlust angrenzender Grundstücke führen.

Eine behutsame Nachverdichtung der Fläche ist städtebaulich sinnvoll und vertretbar. Aus folgenden Gründen weist die Grünfläche eine besondere Eignung für Wohnbebauung auf:

- Versorgungseinrichtungen wie Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen u. a. befinden sich in fußläufig erreichbarer Entfernung (Stadtmitte West).
- Die Fläche liegt inmitten bereits bebauter Siedlungsbereiche. Eine Bebauung stärkt eine kompakte Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen sowie Auslastung vorhandener Infrastruktur und schont die „grüne Wiese“ am Rande der Stadt.

Dem „Gartenstadtgedanken“ der historischen Arbeitersiedlung wäre dennoch aufgrund des nach wie vor hohen Anteils öffentlicher Grünflächen, des großen Anteils privater Hausgärten sowie der starken Durchgrünung durch die straßenbegleitenden Baumalleen Genüge getan.

Es wird vorgeschlagen, auf dieser Grundlage die Bauleitplanverfahren zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 4. Änderung des Bebauungsplanes BK 26 „Schönhausen“ weiterzuführen. Nächster Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Siedlergemeinschaft Schönhausen soll vor öffentlichen Ratssitzungen der laufenden Flächennutzungsplan- und Bauungsplanänderung sowie vor Offenlegung der Planentwürfe rechtzeitig gesondert informiert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen beschließt die Weiterführung des Verfahrens zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Schönhausen“ entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung.

Entsprechend Anlage 1 sollen die beiden nördlichen Grünflächen (A und B) in voller Größe bestehen bleiben. Hier soll weder eine Nachverdichtung noch die Anlage von Garagenhöfen erfolgen. Auf der südlichen Grünfläche (C) soll eine behutsame Nachverdichtung mit Einzel- und Doppelhäusern und weitgehender Einfügung planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Fläche D bleibt als Schwerpunktspielplatz weiterhin bestehen.

Die Siedlergemeinschaft Schönhausen soll vor öffentlichen Ratssitzungen zur Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung sowie vor Offenlegung der Pläne rechtzeitig gesondert informiert werden.

Die Anlage 1 ist Bestandteil des Beschlusses und der Niederschrift.

Unabhängig von den Bauleitplanänderungsverfahren wird die Verwaltung beauftragt, für eine der nächsten Sitzungen eine Änderung der Baugestaltungssatzung zur Zulassung von Carports/ggf. Garagen unter bestimmten Vorgaben vorzubereiten.