

Entwurf

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. BK 26 „Schönhausen“ der Stadt Bergkamen

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 07.11.2007 einen erneuten Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Schönhausen“ gefasst.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,5 ha liegt im Bereich der Siedlung Schönhausen im Stadtteil Bergkamen-Mitte und beinhaltet die Grundstücke der Gemarkung Bergkamen, Flur 1, Nrn. 400, 430, 431, 563, 855, 856.

Der Geltungsbereich betrifft die öffentliche Grünfläche östlich der Töddinghauser Straße, südlich der Lentstraße, westlich der Hansemannstraße und nördlich der Hoeterstraße einschließlich einer Erschließungsfläche zur Töddinghauser Straße nördlich des Gebäudegrundstückes Töddinghauser Straße 110 b und südlich des Gebäudegrundstückes Töddinghauser Straße 112.

Verfahren

Das Änderungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316).

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die festgesetzte Größe der Grundfläche im Änderungsbereich bei unter 20.000 m² liegt. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, der Flächennutzungsplan wird im Zuge der in Erarbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans angepasst.

Vorgaben

Der Änderungsbereich liegt nach dem Flächennutzungsplan im Siedlungsschwerpunkt I. Der Flächennutzungsplan stellt bisher den Änderungsbereich als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes wird die bestehende Darstellung durch die Darstellung „Wohnbaufläche“ ersetzt.

Der wirksame Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich befindet sich im Eigentum der Stadt Bergkamen.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplanänderung verfolgt folgende Ziele und Zwecke:

Ziel der Planänderung ist die Änderung der bisherigen Nutzungsfestsetzung „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“.

Der ca. 0,5 ha große umliegend bebaute Änderungsbereich wurde bisher als öffentliche Grün- und Spielfläche genutzt.

Es soll eine behutsame Nachverdichtung mit Wohnhäusern auf der Fläche ermöglicht und Baurechte für ca. 10 Wohngebäude mit max. 20 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Fläche wird entsprechend Spielflächenbedarfsplan der Stadt Bergkamen nicht mehr benötigt. Alternative Grün- und Spielflächen stehen in unmittelbarer Entfernung innerhalb der Siedlung Schönhausen zur Verfügung.

In der Siedlung Schönhausen, die in der jüngeren Vergangenheit eine deutliche Aufwertung erfahren hat, besteht nach wie vor eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Aus folgenden Gründen weist die Grünfläche städtebaulich 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 fördert eine kompakte Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen sowie Auslastung vorhandener Infrastruktur und schont die „grüne Wiese“ am Rande der Stadt.

Der Bedarf an Grünflächen innerhalb der Siedlung Schönhausen ist durch bestehende öffentliche Grünflächen mehr als ausreichend gedeckt. Es handelt sich in der Siedlung fast ausschließlich um Privathäuser mit Gärten, so dass der hohe Anteil an öffentlichen Grünflächen in der Siedlung nicht mehr nachgefragt wird.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Nachverdichtungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt von der Töddinghauser Straße aus. Die neue Erschließungsstraße wird „verkehrsberuhigter Bereich“. Die vorhandenen Fuß- und Radwege werden erhalten und entsprechend angebunden.

Um eine weitgehende Einfügung in die alte Siedlung zu erreichen, werden nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen bei einer maximalen Firsthöhe von 9 Metern festgesetzt. Die Baufelder werden so begrenzt, dass eine überhöhte bauliche Verdichtung nicht möglich ist.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bestimmt. Als Dachform werden analog zur Umgebungsbebauung für die Wohngebäude „Satteldächer“ und „Walmdächer“ festgesetzt mit einer Dachneigung von 32 bis 45 Grad.

Als gestalterische Festsetzung wird aus Gründen der Anpassung an den Siedlungscharakter bestimmt, dass nur Putzfassaden zulässig sind. Die Dachfarben werden analog der umgebenden Bebauung mit „rotbraun“ oder „anthrazit“ festgesetzt.

Es wird bestimmt, dass nur eine Nebenanlage pro Hausgrundstück auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen bis max. 30 qm umbauten Raums zulässig ist, um eine Massierung von Nebenanlagen zu verhindern.

Über gestalterische Festsetzungen sind Eingangsvorbauten unzulässig, Vordächer sind nur als freitragende Konstruktion bis 1 m Tiefe zulässig. Dies entspricht ebenfalls den wichtigen Gebäudemerkmale der umgebenden Siedlung und soll zur Einfügung beitragen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden zusätzlich umweltbezogene Festsetzungen getroffen:

Zur Einschränkung des Versiegelungsgrades wird eine entsprechende Festsetzung für die Zufahrten und Stellplätze getroffen. Diese sind nur in geringer Versiegelung, z. B. in breitfüßigem Pflaster oder Schotterrasen zulässig.

Eine weitere Festsetzung der Bebauungsplanänderung schreibt vor, dass pro vier Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist, wenn auf einem Grundstück mehr als 4 ebenerdige Stellplätze errichtet werden.

Durch den Bebauungsplan wird zudem festgesetzt, dass in jedem Einzelfall zu prüfen ist, dass das Niederschlagswasser vermindert, verringert oder verlangsamt weitergegeben werden kann bzw. ob eine Weiternutzung als Brauchwasser möglich ist.

Zum Schutz des Grundwassers werden über eine entsprechende Festsetzung nur Kellergeschosse in wasserdichter Ausbaweise zugelassen.

Umgebende Nutzungen

Der Änderungsbereich ist umgeben von Wohngebäuden mit festgesetzter Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“. Durch die vorgesehene Wohnnutzung des Änderungsbereiches mit gleicher Nutzungsfestsetzung und Einschränkung der baulichen Verdichtung sind hinsichtlich der umgebenden Nutzungen keine Konflikte zu erwarten.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Nachverdichtungsbereiches soll von der Töddinghauser Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße aus erfolgen.

Die bestehenden Fuß- und Radwege werden mit Anbindung an die neue Anliegerstraße erhalten und entsprechend festgesetzt.

Die neuen Wohngrundstücke sind über den Haltepunkt „Schillerstraße“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Über öffentliche Straßen und Fußwege sind die Versorgungseinrichtungen der westlichen Stadtmitte (Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen) fußläufig erreichbar.

Bodenverhältnisse und Grundwasser

In dem gesamten Gebiet besteht ein hoher Grundwasserstand. Insofern wird festgesetzt, dass Keller nur in wasserdichter Bauweise zulässig sind.

Die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Oberflächenwasser ist, wie auf den angrenzenden Flächen, nicht gegeben.

Bei der gegebenen Bodenbeschaffenheit der überwiegend bebauten Fläche kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit für Wohngebäude in dem Nachverdichtungsbereich ausgegangen werden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es handelt sich um nahezu ebenes Gelände.

Ver- und Entsorgung

In der Töddinghauser Straße steht ein für die neuen Baugrundstücke ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal zur Verfügung. Ein Trennsystem besteht nicht. Die Neuanlage eines Trennsystems zur Aufnahme des Oberflächenwassers für die von der Änderung betroffenen Bereiche ist unverhältnismäßig.

Zur Minimierung von Regenwassereinleitungen in den Mischwasserkanal wird als Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, dass entsprechende Rückhaltemaßnahmen mit Regenwassernutzung z. B. in Form von Zisternen zu prüfen sind.

Die Versorgung mit Energie wird über die Gemeinschaftsstadtwerke Kamen / Bönen / Bergkamen gewährleistet. Die Trinkwasserversorgung wird durch die Gelsenwasser AG als örtlichem Versorgungsträger bereitgestellt. Die entsprechenden Leitungen verlaufen in der Töddinghauser Straße.

Immissionsschutz

Beeinträchtigungen des Nachverdichtungsbereiches durch verkehrliche Immissionen sind durch die geringe Verkehrsbelastung der Hansemannstraße als Anliegerstraße nicht zu erwarten. Durch die Töddinghauser Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße (6500 Fahrzeuge DTV, 2007) sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da

- die von der Änderung betroffenen Flächen durch die Straßenrandbebauung von der Töddinghauser Straße abgeschirmt sind sowie
- im Verlauf der Töddinghauser Straße geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen durch den Einbau von Bepflanzungseinseln vorgenommen wurden.

Für die neu vorgesehenen Wohnbauflächen sind darüber hinaus keine nutzungsbedingten Beeinträchtigungen oder Immissionen zu erwarten, da die nähere Umgebung ausschließlich durch Wohnnutzung (WA) geprägt ist.

Kulturgüter /Denkmäler

Im Änderungsbereich besteht für die historische Bergarbeitersiedlung die „Baugestaltungssatzung Schönhausen“. Auf Ebene des Bebauungsplans soll eine weitgehende bauliche Einfügung des Nachverdichtungsbereichs in das Baugestaltungssatzungsgebiet angestrebt werden.

Bodendenkmäler sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Es wird jedoch eine Festsetzung hinsichtlich der Anzeigepflicht von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen.

Altlasten

Für den Nachverdichtungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen vor, es handelte sich vor der Nutzung als öffentliche Grünfläche um private Hausgärten.

Spielplätze und Erholungsflächen

Die Versorgung mit Spielplätzen und Erholungsflächen (Öffentlichen Grünflächen) für den Bereich ist durch drei naheliegende Bereiche (max. 200 m Entfernung) gewährleistet. Nördlich und nordöstlich befinden sich zwei öffentliche Grünflächen, östlich ein großer zentraler Spielplatz, der sich in gutem Zustand befindet.

Natur und Umwelt

Bei der von der Planung betroffenen Fläche handelt es sich um eine umliegend bebaute öffentliche Grünfläche im Sinne des § 30 BauGB. Sowohl bei der bestehenden als auch geplanten Festsetzung handelt es sich um eine klassische „Siedlungsfläche“.

Da es sich um keine Außenbereichsfläche, sondern um eine Innenbereichsfläche im Bestandsgebiet mit bestehendem Planungsrecht handelt, stellt die Änderung des Bebauungsplanes keinen Eingriff nach Bundesnaturschutzgesetz dar.

Der geplante Nachverdichtungsbereich stellt zudem eine sog. „Innenentwicklung“ im Sinne des § 13 a BauGB dar. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Durch die Überplanung bzw. Umnutzung des bereits beplanten und vorbelasteten Grundstücks inmitten bebauter Grundstücke werden keine Flächen der offenen Landschaft überplant. Dies ist als Vermeidungsmaßnahme zu werten.

Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen stellen zum einen die Festsetzungen zur maximalen Ausnutzung des Grundstücks wie die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl sowie die Bauweise dar. Hierdurch wird einer zu starken baulichen Verdichtung der Fläche vorgebeugt.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden zudem umweltbezogene Festsetzungen getroffen (siehe unter „Inhalt der Bebauungsplanänderung“).

Derzeitiger Umweltzustand:

Die betreffende Fläche wurde Mitte der 1980er Jahre als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz angelegt. Davor handelte es sich um Gartenflächen innerhalb der alten Siedlung Schönhausen. Seit ihrer öffentlichen Nutzung stellte die Fläche eine intensiv genutzte und intensiv gepflegte Rasenfläche mit z. T. stärkerer Bodenverdichtung dar. Punktuell ist der Bereich mit ca. 20 Jahre alten Laubgehölzen und Sträuchern bestanden.

Es handelt sich grundsätzlich um eine Fläche, die durch die bisherige intensive Nutzung bereits vorbelastet ist und insofern eine nur geringe ökologische Wertigkeit besitzt.

Umweltauswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter:

Schutzgut Mensch:

Im Bereich der umgebenden Grundstücke befindet sich ausschließlich Wohnnutzung. Für den Wegfall des Spielplatzes und der Erholungsfläche stehen ausreichend Alternativen innerhalb von ca. 200 Metern zur Verfügung (2 Grünflächen, 1 zentraler Spielplatz).

Störende Immissionen sind nicht zu erwarten, da analog zur Umgebungsbebauung ausschließlich Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser in geringer Verdichtung zugelassen werden. Die erforderlichen Grenzabstände können eingehalten werden.

Die geringe Verkehrsbelastung in den umgebenden Anliegerstraßen wird durch die Neubebauung nicht erhöht, da diese direkt an die Töddinghauser Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße angebunden ist. Durch die zusätzliche Zahl von max. 20 Wohneinheiten wird die Belastung der Töddinghauser Straße unwesentlich erhöht.

Der Bereich liegt in nahezu ebenem Gelände. Von der westlich liegenden Töddinghauser Straße ist die Fläche durch die vorhandene Straßenrandbebauung abgeschirmt (siehe oben „Immissionsschutz“).

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen, Einschränkungen oder Konflikte für die im Gebiet lebenden Menschen hinsichtlich Gesundheit und Wohlbefinden, der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungsfunktion zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Aufgrund des oben beschriebenen Zustandes und der bisherigen intensiven Nutzung der Fläche mit Bodenverdichtungen ist davon auszugehen, dass der Bereich keinen naturnahen

Lebensraum für seltene oder bedrohte Tier- oder Pflanzenarten darstellt. Hinzu kommt, dass die Fläche umliegend bebaut ist und keine Vernetzung zu Frei- oder Grünflächen besitzt. Sie besitzt daher keine oder nur eine äußerst geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Durch die Festsetzungen für den Änderungsbereich wird mind. ca. 50 % der Grundstücksfläche als unversiegelte bzw. bepflanzte Gartenfläche verbleiben. Der geringe Bestand der Fläche mit Laubgehölzen wird, soweit er durch die Bebauung verloren geht, durch die Bepflanzung der Hausgärten ausgeglichen.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen wird keine Verschlechterung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere gegenüber dem jetzigen Zustand bewirkt.

Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser:

Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um keine Altlastenfläche, Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Oberflächenwasser ist, wie auf den angrenzenden Flächen, nicht gegeben.

Es werden zur Verringerung des Versiegelungsgrades und zur Verminderung des Niederschlagswassers Festsetzungen getroffen (siehe „Inhalt des Bebauungsplans“).

In dem gesamten Gebiet besteht ein hoher Grundwasserstand. Insofern wird festgesetzt, dass Keller nur in wasserdichter Bauweise zulässig sind.

Die Gefahr von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen besteht bei der vorgesehenen Nutzung nicht.

Schutzgut Klima / Luft

Da der Änderungsbereich zu allen Seiten hin durch Wohngebiete umgeben ist sowie aufgrund des beschriebenen Flächenzustandes, kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche nahezu keine klimaökologischen Funktionen und Bedeutung für das Mikroklima besitzt.

Durch die Umsetzung der Planung mit Beschränkung von Überbauung und Versiegelung wird diesbezüglich keine Verschlechterung der Situation erzeugt.

Bezüglich der Schutzgüter Klima/Luft wird durch die zusätzlichen Verkehre (max. 20 Wohneinheiten) keine nennenswerte Beeinträchtigung bewirkt.

Schutzgut Landschaft:

Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Das Plangebiet hat sowohl bezüglich seines derzeitigen Zustandes als auch bezüglich des Planungszustandes keinen Einfluss auf das Landschaftsbild. Die Fläche ist zu allen Seiten hin bebaut. Die durch die Planung zulässigen Wohngebäude nehmen hinsichtlich Höhe und Bauweise sowie Maß der baulichen Nutzung die Merkmale der Umgebungsbebauung auf.

Zusammenfassung:

Bezogen auf die unterschiedlichen Schutzgüter wird festgestellt, dass sich keine erheblichen Auswirkungen und nachteiligen Folgen für die von der Umsetzung der Bebauungsplanänderung berührten Umweltbelange ergeben.

Bergbauliche Einwirkungen

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

Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bergkamen keine zusätzlichen Kosten.

Bergkamen, 15. Mai 2008