

Stadt Herne  
- Stadtplanungsamt -  
Az. 61-2500/31  
Az. 61-2500/36

Herne, den 1. August 1967/Pe

Archivexemplar

### Begründung

zu den Bebauungsplänen Herne Nr. 31 und 36  
für den Bereich zwischen der Germanenstraße, der Kaiser-  
straße, der Straße "Lackmanns Hof", der Moltkestraße  
(Umgehungsstraße) und für das Grundstück der Gemarkung  
Baukau, Flur 11, Flurstück 39, in Herne-Baukau

-----

#### 1. Geltungsbereich der Bebauungspläne

Der Bereich des Bebauungsplanes Herne Nr. 31 wird durch die Ostseite der Kaiserstraße, durch die Nordseite der Straße "Lackmanns Hof", durch die Westseite der Moltkestraße (städtische Umgehungsstraße), der Südseite der Germanenstraße und der Bereich des Bebauungsplanes Herne Nr. 36 durch die Westseite der Kaiserstraße, durch die Südseite der Germanenstraße und durch die Ost- und Südgrenze des Grundstücks der Gemarkung Baukau, Flur 11, Flurstück 39, begrenzt. Diese Bebauungspläne sind aus plantechnischen Gründen in einen Gesamtbebauungsplan zusammengefaßt, der die Bezeichnung "Bebauungsplan Herne Nr. 31/36" erhalten hat.

Der Geltungsbereich ist in dem Bebauungsplan mit einem grauen Rasterstreifen gekennzeichnet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herne hat mit ihren Beschlüssen vom 11. Mai 1964 (Bebauungsplan Herne Nr. 31) und vom 2. November 1964 (Bebauungsplan Herne Nr. 36) nach voraufgegangener Empfehlung durch den Bau- und Grundstücksausschuß die Aufstellung von Bebauungsplänen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 25. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), die die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festsetzen, beschlossen.

#### 2. Allgemeines

Der Bereich des Bebauungsplanes Herne Nr. 31/36 liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes - dem Ortsteil Baukau - und umfaßt eine Fläche von ca. 7,5 ha. Nach der außer Kraft getretenen Polizeiverordnung über die Abstufung und Regelung der Bebauung (Baustufenordnung) vom 18.7.1955 war sein Bereich teils als ein reines - teils als ein gemischtes Wohngebiet in 1- bis 2-geschossiger, offener Bauweise ausgewiesen. Für die den Planbereich begrenzenden Straßen bestehen förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien. Diese gemäß § 173 (3) BBauG übergeleiteten Bebauungspläne werden mit dem v.g. Bebauungsplanentwurf entweder aufgehoben, neu geregelt oder in diesen übernommen. Der den östlichen Bebauungsplanbereich begrenzende Bebauungsplan Herne Nr. 32 ist nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes aufgestellt und am 22. Februar 1967 rechtskräftig geworden.

Das 0,62 ha große Eckgrundstück Kaiser-/Germanenstraße wurde von dem bisherigen Eigentümer wirtschaftlich nicht genutzt und lag bislang brach. Durch Erbbauvertrag hat der Eigentümer dieses Grundstück zwecks Bebauung der Wohnungsbaubetreuung G.m.b.H., Bochum, übertragen. Eine Bebauung hier, wie sie der Bebauungsplanentwurf vorsieht, paßt sich insofern den Absichten der Stadtplanung an, als diese an der wichtigen nördlichen Ortseinfahrt der Bundesstraße 51 - neu - in Verbindung mit dem erschlossenen Wohnsiedlungsgebiet im Bereich der Baukauer Straße und Germanenstraße für die Akzentsetzung zur Schaffung eines neuen Ortsbildes städtebaulich unerlässlich ist.

In dem Vorentwurf des aufzustellenden Flächennutzungsplanes ist das Bebauungsplangebiet als ein Gebiet für die Wohnbebauung ausgewiesen. Da der Flächennutzungsplan jedoch bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nicht genehmigt sein wird, wird letzterer gemäß § 8 Abs. 2 BBauG vor der Genehmigung des neuen Flächennutzungsplanes aufgestellt, der auch den Zielen der Landesplanung, bekanntgegeben durch den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk gemäß § 18 Landesplanungsgesetz, entspricht.

Im § 1 BBauG ist vom Gesetzgeber her der Gemeinde zur Pflicht gemacht, durch ihre Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten. Diesem Zweck dient der Bebauungsplan Herne Nr. 31/36.

Der Bebauungsplanbereich ist nur beiderseits der Germanenstraße und teilweise an der Kaiserstraße bebaut. Diese Bebauung ist in städtebaulicher Hinsicht nach Maßgabe und Erkenntnis neuzeitlichen Städtebaues recht ungeordnet. Die unbebauten Grundstücke und die oft tiefen Hintergrundstücke erfordern im Hinblick auf den akuten Mangel an baureifem Gelände und den akuten Wohnraummangel eine Neuordnung. Ihrem Baulandwert und ihrer Lage nach sollen diese Grundstücke jedoch besser ausgenutzt werden.

Der Bebauungsplanentwurf weist aus vorstehenden Gründen seinen Bereich als mehrere reine Wohngebiete (WR) und als ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Während die reinen Wohngebiete in offener Bauweise mit 1-, 2-, 3- und 8-geschossiger Bebauung ausgewiesen sind, ist für das allgemeine Wohngebiet, in dem neben dem Wohnen auch die Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ermöglicht werden soll, im Bereich der Germanenstraße eine Bebauung in geschlossener und im Bereich der Straße Lackmanns Hof eine solche in offener mit 1- und 2-geschossiger Bauweise vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist in dem Bebauungsplan zwingend festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die hier vorgesehenen Baugrenzen und Baulinien bestimmt, wobei die teilweise festgesetzten Baulinien ebenfalls zwingend vorgeschrieben sind. Desgleichen sind aus städtebaulichen Gründen die Dachformen und Firstrichtungen vorgeschrieben. Gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 428) ist die bauliche Ausnutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke nur im Rahmen der festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen möglich. Zur Erschließung des Bebauungsplanbereiches ist von der Straße Lackmanns Hof aus die Anlegung einer Stichstraße mit einem Wendehammer vorgesehen. Diese ist durch einen öffentlichen Fußweg mit der Germanenstraße verbunden. Die erforderlichen Garagen und Einstellplätze sind in den dafür ausgewiesenen überbaubaren Flächen bzw. in diesen selbst unterzubringen. Der Bebauungsplan weist drei größere Flächen für Gemeinschaftsgaragen, sämtlich als Tiefgaragen, aus, wobei die Gemeinschaftsgarage auf dem Eckgrundstück Kaiser-/Germanenstraße eine Ausnahme bildet. Hier ist ein unterirdisches- und ein Obergeschoß mit Flachdach vorgesehen. Die Zufahrt zu diesem Einstellplatz ist als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Garagentgemeinschaft ausgewiesen. Für den übrigen Grundstücksteil ist zugunsten der Allgemeinheit die gleiche Ausweisung vorgenommen worden. Zur Versorgung des Plangebietes ist in dem Bereich des Wendehammers der Erschließungsstraße und im nordöstlichen Teil des Plangebietes die Errichtung zweier Transformatoren-

stationen mit entsprechender Zuwegung, die als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten des Versorgungsunternehmers ausgewiesen sind, eingeplant. Zur weiteren Versorgung des Bebauungsplangebietes sind auf den Eckgrundstücken Kaiser-/Germanenstraße und Erschließungsstraße/Lackmanns Hof 1-geschossige Ladentrakte vorgesehen. Darüber hinaus ist in dem Bebauungsplan Herne Nr. 7 ein größerer Ladentrakt an der Kaiserstraße ausgewiesen. Mit der vorhandenen und der noch durchzuführenden Bebauung wird der Bebauungsplanbereich ca. 460 Wohnungseinheiten umfassen.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Kanalisation in der Germanenstraße/Kaiserstraße, in der Straße Lackmanns Hof sowie in der neu anzulegenden Erschließungsstraße und Moltkestraße. Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die in der Nähe vorhandene Buslinie in der Kaiser-/Forellstraße gegeben. Die seelsorgerische Betreuung der jetzigen und künftigen Bewohner des Bebauungsplanbereiches ist durch die ebenfalls leicht erreichbare evgl. Kirchengemeinde Herne-Baukau und die kath. Kirchengemeinde St. Marien, beide in der Bismarckstraße gelegen, gewährleistet, während die schulische Betreuung durch die kath. und evgl. Volksschule und Gemeinschaftsschule in der Forellstraße sichergestellt ist.

### 3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zur Durchführung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich besondere bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Grundstücksflächen, die für öffentliche Zwecke vorgesehen sind, sollen in das Eigentum der Stadt Herne übergehen. Bei Inanspruchnahme dieser Flächen findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BBauG statt.

Werden Grenzregelungen erforderlich, so findet hierfür das Verfahren nach §§ 80 ff. BBauG Anwendung.

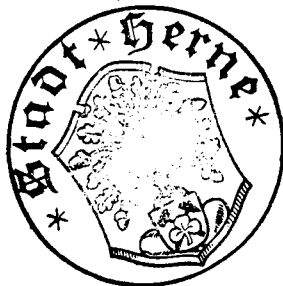
Diese Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

### 4. Entschädigung

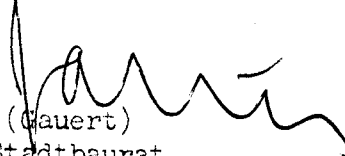
Evtl. Entschädigungsansprüche werden nach §§ 40 ff. BBauG geregelt.

### 5. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Stadt voraussichtlich für den Straßenausbau, die Kanalisation und den Grunderwerb die überschlägig ermittelten Kosten in Höhe von 160.200,-- DM entstehen.



Der Oberstadtdirektor:  
I.V.

  
(Gauert)  
Stadtbaurat

4.2

Der Bebauungsplanentwurf Herne Nr. 31/36 nebst der Begründung und den zugehörigen Fluchtlinienplänen, soweit deren Festsetzungen durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden, haben gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 9. Oktober 1967 bis 8. November 1967 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Herne, den 9. November 1967/Ja.

Der Oberstadtdirektor  
I.V.:



*fauert*  
(Gauert)  
Stadtbaurat

Gehört zur Vfg. v. 8. 10. 1969

Az. I B 2 - 125.4 (Herne 31/36)

Landesbaubehörde Ruhr

*Wnt.*