12 FEB 2002

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 120 - Holper Heide - im Stadtbezirk Herne-Mitte

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Norden des Stadtbezirks Herne-Mitte und wird begrenzt im Westen von der Bahnhofstraße, im Süden von der Nordstraße, im Norden vom Hoverskamp und der Kleingartenanlage Herne-Baukau und im Osten vom Wohngebiet an der Holper Heide.
Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ca. 12,7 ha.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

Der Planbereich ist zu 1/3 baulich genutzt, im Süden entlang der Nordstraße und im Westen entlang der Bahnhofstraße und im Norden am Hoverskamp. Die Straßenrandbebauung hat überwiegend den Charakter allgemeiner Wohngebiete.

Gewerbliche Betriebe finden sich vor allem im Bereich Nordstr. 25 - 31 (Getränkemarkt, Versicherungsagentur, Gaststätte, Supermarkt) und im nordwestlichen Teil des Plangebietes (Klempner, Dachdecker, Wassertechnikunternehmen). Inmitten des Planbereiches befand sich bis zum Jahr 1984 ein Gerbereibetrieb. Die ehemaligen Betriebsgebäude waren bis vor einigen wenigen Wochen ungenutzt. Seitdem ist dort ein Betrieb ansässig, der mit gebrauchten KFZ-Teilen handelt. Die erforderliche Nutzungsänderungsgenehmigung ist bisher nicht erteilt. Auf dem Betriebsgrundstück stehen zwei Wohnhäuser, von denen eines aus Fachwerk unter Denkmalschutz steht.

Der übrige Planbereich, mit Ausnahme einiger weniger Brachflächen, wird als Grabeland genutzt. Einige der Grabelandnutzer betreiben auch Kleintierhaltung.

3. Planungserfordernis und -ziele

Wesentlicher Anlaß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich war im Jahre 1980 das unmittelbare Nebeneinander von störenden Gewerbebetrieben (Tiefbauunternehmen und Gerberei) und Wohnbebauung. Nach den geltenden Immissionsschutzvorschriften schließen die Nutzungen "Wohnen" und "störendes Gewerbe" in Nachbarschaft einander aus. Im vorliegenden Fall war damit sowohl die Wohn- als auch die gewerbliche Nutzung durch Nachbarschaft gefährdet und ohne planungsrechtliche Sicherung. Beide Nutzungen waren daher auch nicht entwicklungsfähig, so dass die dazwischenliegenden Flächen zwangsläufig ungenutzt bleiben mußten. Die tatsächlich erfolgte Nutzung als Grabeland ist ein Provisorium. In unmittelbarer Nachbarschaft

eines störenden Gewerbebetriebs ist auch die Anlage eines Dauerkleingartens unzulässig.
Diese Gemengelagen erforderten also eine Entscheidung der Planung zwischen Wohnen bzw. Grün und Gewerbe. Wegen des geringen gewerblichen Anteils war hier die Entscheidung zur ersteren vorgegeben. Die störenden Gewerbebetriebe können nicht im Planbereich verbleiben.

Dies gilt umso mehr, als der Planbereich im Einzugsbereich der Haltestelle Strünkede der U-Bahn-Linie 35 liegt. In den Haltebereichen der Stadtbahn sind nach den Grundsätzen der Landesplanung Siedlungsflächen zu verdichten.

Drittes wesentliches Ziel des Bebauungsplanes soll die Ordnung und Sicherung eines großen Teils der Grabelandflächen sein. Damit soll einerseits den Belangen der tlw. seit über 10 Jahren ansässigen Grabelandnutzern Rechnung getragen werden, andererseits die hier entstandene Wohnumfeld- und Erholungsqualität weitgehend erhalten und gesichert werden. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls die planungsrechtliche Sicherung eines über den Planbereich hinaus wirksamen Grünwegenetzes vorgesehen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Begründung der Festsetzungen

Die im wirksamen FNP dargestellte Ausweisung als Wohnbaufläche praktisch im gesamten Planbereich soll weitgehend zurückgenommen werden zugunsten der Ordnung und Sicherung eines großen Teils der derzeitigen Grabelandnutzung. Bei zweifellos noch vorhandenem Wohnbauflächenbedarf soll damit der Bestandssicherung ein größeres Gewicht gegenüber der ursprünglich verfolgten Umstrukturierung des Planbereichs gegeben werden. Dies ist erforderlich, um im Interesse nicht nur, aber vor allem der ansässigen Bevölkerung, Flächen von Bebauung nachhaltig freizuhalten und dem Bedürfnis nach möglichst wohnungsnahen Freizeitmöglichkeiten Rechnung zu tragen.

Der nördliche Planbereich wird als Kleingartenanlage bzw. tlw. Sondergebiet für Kleintierhaltung festgesetzt.

Den bisherigen Zielen des FNP folgend und den landesplanerischen Zielen einer Verdichtung im Einzugsbereich von ÖPNV-Haltepunkten weiterhin entsprechend, sind im Hintergelände sowohl der Bahnhof - als auch der Nordstraße neue Wohnbauflächen ausgewiesen.
Die vorhandene Randbebauung der Bahnhof- und Nordstraße soll ebenfalls grundsätzlich gesichert werden. Diese Bereiche sind entsprechend der vorhandenen Nutzungen überwiegend als WA ausgewiesen, um die ansässigen wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand zu sichern, Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch störende Gewerbebetriebe aber

auch für die Zukunft auszuschließen. Zwei Bereiche sind aufgrund ihres Charakters abweichend festgesetzt:

- Bahnhofstr. 248 bis Hoverskamp 4 als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet)

- Nordstr. 25 - 33 als Mischgebiet.

5.1 Besonderes Wohngebiet (WB)

Der Bereich Bahnhofstraße Ecke Hoverskamp wird durch eine vollständige Straßenrandbebauung in offener Bauweise gekennzeichnet. Im Hintergelände der Grundstücke befinden sich zahlreiche Nebengebäude. Auf den Grundstücken findet vorwiegend Wohnnutzung statt, insgesamt sind jedoch auch drei Gewerbebetriebe ansässig.
Das am Hoverskamp 2 ansässige Tiefbauunternehmen, das aus immissionsschutzrechtlichen Gründen an diesen Standort planerisch in keinem Fall hätte gesichert werden können, wird heute nicht mehr betrieben. Stattdessen übt der Unternehmer dort inzwischen ein nicht störendes Gewerbe unter dem Begriff "Wassertechnik" aus, das sich u.a. mit dem Auffinden von Wasseradern befaßt.
An der Bahnhofstraße befinden sich ein Dachdecker- und ein Klempnereibetrieb, die als mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar einzustufen sind.

Insgesamt ist dieser Bereich als Wohngebiet mit gewerblichen "Einsprengseln" zu bezeichnen und weist daher nicht den Charakter eines Mischgebietes auf, das von einer gleichwertigen Zweckbestimmung für Wohnen und Gewerbenutzung ausginge. Das Vorhandensein von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen, unterscheidet diesen Bereich andererseits von einem allgemeinen Wohngebiet.
Die tlw. vorzufindende Grundstücksausnutzung mit einer GRZ bis zu 0,6 und einer GFZ bis zu 1,2 stellt eine weitere besondere Eigenart dar.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen und besonderen Eigenarten sowie aufgrund folgender planerischer Zielsetzungen ist der beschriebene Bereich als besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO festgesetzt worden:

- Die Entwicklung zu einem Mischgebiet ist nicht beabsichtigt und soll daher auch nicht ermöglicht werden.

- Bestand und Entwicklungsmöglichkeit der vorhandenen Gewerbebetriebe sollen planerisch gesichert werden. Dies ist insofern gegeben, als hinsichtlich des Taglärms die in Mischgebieten zulässigen Werte erreicht werden dürfen.

- Die vorhandene Wohnnutzung soll hinsichtlich der zulässigen Nachtlärmwerte der in allgemeinen Wohngebieten gleichgestellt werden. Dies geschieht auch im Hinblick auf die im Hintergelände Bahnhofstraße/Hoverskamp neu geplanten Wohnbauflächen. In Bezug auf Taglärm ist allerdings der Schutz der Wohnnutzung gegenüber dem in Allgemeinen Wohn-

gebieten eingeschränkt und den in Mischgebieten zulässigen Werten gleichzusetzen.

- Gleichzeitig ist im als WB festgesetzten Bereich die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung planerische Zielsetzung. Die Möglichkeiten dazu werden konkretisiert durch Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen auf dem Hintergelände der Baugebiete 1 und 3.

Die in besonderen Wohngebieten gem. § 4a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hier nicht zulässig, da sie mit der vorhandenen Eigenart des Gebietes nicht vereinbar sind.

5.2 Mischgebiet

Der Bereich Nordstr. 25 - 33 ist aufgrund der annähernd gleichwertigen Nutzung durch Wohnen und Gewerbe und nach Art der ansässigen Gewerbebetriebe als typisches Mischgebiet einzustufen.
Gegen eine entsprechende Festsetzung im B-Plan liegen keine planerischen Gründe vor; Bestand und Entwicklung der dortigen Betriebe sollen gesichert werden. Zusätzliche planerische Maßnahmen zur Förderung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten - wie z.B. die von der IHK in der 1. Offenlegung angeregte Zufahrt zum Supermarkt Nordstr. 33 von der Holper Heide her - werden jedoch nicht als notwendig angesehen. Eine solche zusätzliche rückwärtige Erschließung würde dagegen die vorhandene Wohnnutzung an der Holper Heide sowie die neu geplanten Wohnbauflächen im Hintergelände der Nordstraße ohne Notwendigkeit beeinträchtigen.
Zur Sicherstellung einer konfliktfreien Nutzung für die Zukunft wird dagegen - im Einvernehmen mit der IHK - die Errichtung einer Lärmschutzwand am Kundenparkplatz für notwendig gehalten.

5.3 Wohnbauflächen im Dispositionsbereich

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind abgestuft zur Kleingartenanlage als Allgemeine bzw. Reine Wohngebiete festgesetzt. Sie sollen sowohl dem Geschoß- als auch dem Ein-/Zweifamilienhausbau dienen.
Aufgrund der aktuellen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sieht der Planentwurf eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke vor. Um eine zu starke Verdichtung zu vermeiden, sind im Hinterland der Straßenrandbebauung max. zwei, zur Kleingartenanlage hin max. drei Geschosse zulässig. Darüber hinaus ist das dritte Geschoß dort als Dachgeschoß auszubilden (durch separate Gestaltungssatzung geregelt). Damit soll gleichzeitig die optische wie ökologische (Beschattung) Beeinträchtigung der Kleingartenanlage gering gehalten werden.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhen in den Baugebieten 5 , 7 und 16 sind deren Sockel max. 1,30 m über den eingetragenen Planstraßenhöhen anzunehmen.

Die ehemalige Gerberei als einer der planbegründenden Mißstände kann nicht im Plangebiet verbleiben. Da sich die Grundstückseigentümerin wahrscheinlich im Besitz einer standortgebundenen

Konzession befindet, wäre die Neuansiedlung eines Gerbereibetriebes z.Z. nicht völlig auszuschließen, wenngleich gravierende immissionsschutzrechtliche Gründe dem entgegenstehen.
Das denkmalwerte und unter Schutz stehende Fachwerkhaus auf dem Betriebsgelände sowie das nebenstehende Wohngebäude werden planerisch gesichert.

Ebenfalls planerisch gesichert wird der erhaltenswerte Baumbestand, soweit das mit dem Ziel einer vernünftigen Verdichtung der Wohnbebauung vereinbar ist. Die Festsetzungen für die neuen Wohngebiete sind so ausgelegt, dass eine ökologisch orientierte Bauweise möglich ist. Die Lage der überbaubaren Flächen soll eine Ausrichtung von Gebäuden nach Süden bis Südwesten und damit eine passive Sonnenenergienutzung erlauben. Ebenfalls aus ökologischen Gründen ist auf eine Festsetzung von Dachform und -neigung verzichtet worden, um die Palette ökologischer Lösungsmöglichkeiten (z.B. Dachbegrünung, Sonnenkollektoren) nicht von vornherein einzuschränken.
Bei der Planung der Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr wurde den Aspekten der Flächenschonung und der möglichst geringen Ortbildbeeinträchtigung besondere Aufmerksmkeit gewidmet. Stellplatzanlagen sind daher tlw. im Kellergeschoß der Wohngebäude einzurichten. Gemeinschaftsgaragen sollen ebenfalls tiefer gelegt werden, um eine weitgehende Eingrünung zu ermöglichen. Eine Begrünung der Dachflächen ist hier vorgeschrieben (durch Gestaltungssatzung).

5.4 Dauerkleingartenanlage

Parzellengröße, zulässige Nutzungen und Zulässigkeit baulicher Anlagen richten sich nach dem Bundeskleingartengesetz sowie dem Generalpachtvertrag zwischen der Stadt Herne und dem Stadtverband der Gartenfreunde Herne-Wanne e.V. vom 12./24.08.81.
Innerhalb der Anlage ist die öffentliche Hauptwegeführung und begleitend öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die Durchlässigkeit der Gesamtanlage für Fußgänger einschl. der Anbindung an die angrenzenden Baugebiete und ihre Erschließungsanlagen planerisch zu sichern.
Eine überbaubare Fläche für ein Vereinsheim ist im zentralen Bereich der Anlage ausgewiesen. Durch eine Entfernung von mind. 50 m zu den Wohnbauflächen werden störende Auswirkungen auf die Wohnnutzung (Reine Wohngebiete) gering gehalten. Der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze ist dem Vereinsheim zugeordnet und wird von der Bahnhofstraße her erschlossen. Für die peripher liegenden Parzellen sind an den Zugängen zur Anlage einige Stellplätze vorgesehen, da davon auszugehen ist, dass die Nutzer der Anlage sonst in den angrenzenden Wohnbereichen parken werden.

Die weitere Ausgestaltung der Anlage wird durch einen noch zu erstellenden Grünordnungsplan geregelt.
Voraussichtlich können zusätzlich zu den 9 bereits vorhandenen ca. 50 Parzellen a ca. 300 m² neu eingerichtet werden.

5.5 Sondergebiet für Kleintierhaltung

Um den z.Z. auf den Grabeland verteilt ansässigen Kleintierhaltern, insbesondere den Taubenzüchtern, ein Verbleiben in diesem Bereich zu ermöglichen, ist im nördlichen Planbereich ein Sondergebiet für Kleintierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO) festgesetzt. Neben der Taubenhaltung soll entsprechend den zwischen der Stadt Herne und dem Stadtverband der Gartenfreunde Herne-Wanne e.V. am 07.12.1982 vereinbarten "Richtlinien für die Kleintierhaltung" auch die Haltung von Kaninchen, Hühnern und sonstigen Vögeln sowie ausnahmsweise von Bienen zulässig sein.

Einzelheiten zur Zweckbestimmung sowie zur Zulässigkeit baulicher Anlagen sind in den textlichen Festsetzungen geregelt. Der Planentwurf schreibt für die baulichen Anlagen einen Mindestabstand zur öffentlichen Grünfläche und zu den Dauerkleingärten vor und beschränkt die zulässige Baumasse, um den "Grüncharakter" im Kontext mit der Kleingartenanlage zu gewährleisten.

5.6 Erschließung

Die neuen Wohnbereiche werden von der Nordstraße bzw. Bahnhofstraße aus erschlossen. Bei letzerem ist auch die Zu-/Abfahrt über die bereits vorhandene Stichstraße am Hoverskamp möglich.

Die Erschließungsstraßen sind mit einer Ausnahme als Verkehrsberuhigte Bereiche (VB) im Sinne des § 42 StVO festgesetzt. Davon ausgenommen ist lediglich die "Haupterschließung" von der Bahnhofstraße aus, da an dieser auch die Kleingartenanlage (Vereinsheim, Gros der Stellplätze) angebunden ist.
Die Dimensionierung der verkehrsberuhigten Bereiche ist so gewählt, dass tlw. auch die Einrichtung von Stellplätzen (für Besucher) möglich ist.

Entlang der übrigen VB-Flächen wurde für die angrenzenden Baugebiete und Grünflächen aus Gründen der Verkehrssicherheit festgesetzt, dass ein 50 cm breiter Sicherheitsstreifen von Einrichtungen und Anpflanzungen über 60 cm Höhe freizuhalten ist. Damit soll verhindert werden, dass zu starke Sichtbehinderungen auftreten und evtl. Hecken mangels regelmäßiger Pflege zu stark in die Verkehrsfläche "hineinwachsen". Von der Festsetzung ausgenommen wurde der Bereich der bereits bestehenden Stichstraße am Hoverskamp, um nicht unzumutbar in den gut gepflegten Bestand (Hecken, Einfriedungen) einzugreifen.

Für die Entwässerung des Bebauungsplan-Gebietes ist bereits ein Vorfluter in der Bahnhofstraße (nordöstlicher Gehweg) verlegt worden. Die Entwässerung des Gebietes muß so erfolgen, dass das gesamte Abwasser zu diesem Vorfluter gebracht wird, da die Kanäle in der Nordstraße und der Holper Heide kein zusätzliches Abwasser aufnehmen können.

6. Bodenordnung

Die fehlende Erschließung innerhalb des Planbereiches sowie trennende Grundstückszuschnitte im gesamten Planbereich erfordern bodenordnerische Maßnahmen.

Daher ist vom Rat der Stadt Herne das Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BBauG angeordnet worden mit dem Ziel, die Grundstücke so zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bebauungsplanmäßige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Zuteilungsansprüche der planbetroffenen Eigentümer auf Wohnbauland und Grünflächen können innerhalb des Planbereiches befriedigt werden. Eventuelle Ansprüche auf Zuteilung von Gewerbeflächen werden außerhalb des Planbereiches Nr. 120 befriedigt werden.

7. Umweltschutz

Drei in den Jahre 1986 bis 1989 durchgeführte Altlastenuntersuchungen haben ergeben, dass in drei Bereichen erhebliche Bodenverunreinigungen vorliegen:

- im Bereich ehem. Abwassergräben im Norden und Osten des Plangebietes
- im Bereich der ehem. Gerberei
- im Bereich des vorhandenen Garagenhofes auf den Grundstücken Bahnhofstr. 220/222.

Der wichtigste Gefährdungspfad, der sich aus der vorgefundenen Bodenbelastung ergibt, ist in der oralen Aufnahme insbesondere durch spielende Kinder zu sehen. Dieser kann durch Austausch der oberen Bodenschichten oder eine entsprechende Abdeckung unterbunden werden. Durch diese Maßnahmen wird auch ein möglicher Austrag durch Verwehung verhindert. Weitere Gefährdungspfade können entstehen durch eine zukünftige Belastung des Grundwassers infolge Auswaschungen sowie über die Nahrungskette Boden-Pflanze-Mensch. Die vorgefundenen polycyclisch-aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) sind im allgemeinen als schwer löslich und immobil anzusehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand scheinen sie in der Regel von Pflanzen nicht oder nur sehr gering aufgenommen zu werden. Auch eine künftige Belastung des Grundwassers durch Auswaschung wird demnach kaum zu erwarten sein.
Die im einzelnen erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind im folgenden dargestellt.

Entlang der ehem. Abwassergräben sind offenbar durch die Abdeckung mit belastetem Material lediglich die oberen Bodenschichten erhöht belastet.
Soweit hier öffentliche Wege bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, ist ca. 0,35 m Oberboden durch unbelastetes Material zu ersetzen. Im Bereich der Kleingartennutzung ist ein Austausch von ca. 0,5 m Oberboden erforderlich. Auf den betroffenen Wohnbauflächen sollte ebenfalls 0,5 m Oberboden ausgetauscht bzw. eine entsprechende Abdeckung aufgebracht werden. Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist nach

Maßgabe des Abfallrechts zu entsorgen. Im allgemeinen wird die Deponierung auf einer Bauschuttdeponie möglich sein. Im Einzelfall können jedoch auch höhere Anforderungen zu stellen sein.

Im Bereich der Gerberei sind verschiedene Bodenbelastungen festgestellt worden.
Oberflächennah wurden erhöhte Benzapyren-Werte ermittelt, die ebenfalls Austausch bzw. Abdeckung von ca. 0,5 m erfordern. Aushub bei Baumaßnahmen ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
In tieferen Bodenschichten wurden hohe Naphtalin-Werte vorgefunden, die offenbar von vergrabenen Fellresten herrühren Da eine Grundwassergefährdung nicht ganz ausgeschlossen werden kann, ist hier auch die Sanierung der tieferen Bodenschichten erforderlich. Dazu sind ordnungsbehördliche Maßnahmen eingeleitet worden.
Für den o.g. Garagenhof schließlich wird empfohlen, diesen komplett zu versiegeln (z.B. Schwarzdecke), um den Austrag kontaminierten Materials durch Auswehung zu verhindern.

Zum großen Teil befinden sich die belasteten Böden im Bereich der festgesetzten Kleingartenanlage sowie der sie begleitenden öffentlichen Grünfläche und Wege. Dieser Bereich wird im Rahmen der Neuordnung der Kleingartenanlage durch die Stadt Herne saniert und gesichert werden.

Hinsichtlich der festgesetzten Wohnbauflächen ist zwischen Bestand und Neuplanung zu unterscheiden.

Bei Neubauvorhaben werden die Empfehlungen des Bebauungsplanes dem Bauherrn mit der Baugenehmigung auferlegt.Hierfür bietet § 3 Abs. 1 der Bauordnung NW die gesetzliche Grundlage. Danach sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen, auf die die Bauordnung anzuwenden ist, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden.

Für die bereits baulich genutzten Grundstücke kann diese Vorschrift jedoch nur bei Änderungen (Anbau, Umnutzung, Abbruch) angewendet werden. Sofern keine Bestandsänderung vorgenommen wird, gibt es keine gesetzliche Handhabe für ordnungsbehördliche Auflagen, da die vorgefundenen Belastungen keine akute, sondern lediglich eine latente Gefahr darstellen. Die Eigentümer dieser Grundstücke werden von der Stadt Herne über die Bodenbelastung und die empfohlenen Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen informiert werden.

Soweit gesetzlich möglich, ist damit sichergestellt, dass die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen vor Realisierung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Bei der Beprobung zweier Grundwasserbrunnen wurden ebenfalls erhebliche Verunreinigungen festgestellt, so dass im gesamten Planbereich von einer Nutzung des Grundwassers ohne vorherige Untersuchung abgeraten werden muß.

Die Bereiche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass kleinräumige Verunreinigungen im übrigen Planbereich nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden können. Daher ist bei Erdarbeiten auf Besonderheiten im Boden zu achten. Schließlich haben sich die Untersuchungen nicht auf Stoffe bezogen, die bisher nicht als umweltgefährdend bekannt sind.

Abweichend von den ursprünglichen Planungszielen, wie sie auch der FNP von 1979 auswies, läßt der B-Plan 120 nun lediglich eine tlw. zusätzliche Bebauung des Plangebietes zu.

Dies geschieht nicht nur unter dem Aspekt des Bestandschutzes, sondern auch im Sinne der Flächenschonung, auf die die extrem dichtbesiedelte Stadt Herne ein besonderes Augenmerk legen muß.

Aufgrund des (steigenden) Nachfragedrucks nach Wohnbauflächen und im Hinblick auf die Vorgaben der Landesplanung für die Einzugsbereiche der Stadtbahn ist daher eine effiziente Verdichtung der neuzuschaffenden Wohnbereiche geboten.

Der Plan will diesen Zielen Rechnung tragen

- durch möglichst sparsame Dimensionierung der Erschließungsanlagen

- durch zurückhaltende Darstellung <u>gesonderter</u> Stellplätzfläche; tlw. sind Tiefgaragen unter den Wohnhäusern vorgesehen;
  soweit dies nicht möglich oder sinnvoll ist, müssen Garagenanlagen gegenüber der nächstgelegenen Straßenkrone abgesenkt und eingegrünt werden (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung);
  notwendige Stellplätze auf Parkstreifen sind einzugrünen (Bäume, Abpflanzungen).
  Damit soll gleichzeitig verhindert werden, dass das Straßenbild über Gebühr durch ruhenden Verkehr bzw. dafür vorgesehene Anlagen beeinträchtigt wird.

- durch Verzicht auf die Festsetzung bestimmter Gestaltungsvorschriften für Wohnhäuser (Dachform, Dachneigung o.ä.), m unterschiedliche Formen ökologischen Bauens zu ermöglichen (z.B. Dachbegrünung, Sonnenenergienutzung)

- durch eine Festsetzung der überbaubaren Flächen in den neuen Baugebieten, die eine Ausrichtung von Wohngebäuden nach Süden bis Südwesten und damit optimale passive Sonnenenergienutzung ermöglicht.

Gegen Lärmstörungen von der Bahnhofstraße und der Nordstraße wird passiver Schallschutz festgesetzt.

8. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Auf dem Betriebsgrundstück der ehem. Gerberei befindet sich ein Fachwerkhaus aus dem 18. Jahrhundert, welches nach § 3 Denkmalschutzgesetz NW unter Schutz gestellt ist.

Dieses Gebäude wird durch den Bebauungsplan zusätzlich in seinem Bestand gesichert (unter Ausnahme des noch zu entfernenden nördlichen Anbaues).

Im übrigen wird durch die Festsetzung der Baugebiete und überbaubaren Flächen auf eine möglichst starke Ortsbildprägung durch dieses Fachwerkhaus hingewirkt.

Im Bereich der Gerberei sind in der Vergangenheit bei Ausgrabungen Steinreliefs aus dem 16. Jahrhundert gefunden worden. Es ist daher möglich, dass man auf diesem Gelände auch in Zukunft auf bauhistorische Überreste stößt.

9. Planungsstatistik

Gebietsnutzung	Bestand (ha)	Planung (ha)
Wohnbaufläche	2,43	5,77
Mischfläche	1,31	0,53
gewerbliche Flächen	0,44	o
Grünflächen	6,18	4,01
Sondergebiet (Kleintierhaltung)	0	0,35
Straßenverkehrsfläche	1,12	2
Brachland	1,18	0
Summe	12,66	12,66

10. Kosten und Finanzierung

Die Begründung zum Bebauungsplan hat auch aufzuzeigen, dass die Planung für die Gemeinde finanzierbar ist. Soweit im privaten Grundbesitz durch Umlegung Wertsteigerungen entstehen, sind sie gem. BauGB von der Gemeinde abzuschöpfen. Aufwendungen für Erschließung und die dazugehörigen Grünflächen können als Erschließungsaufwand weitgehend auf die Anlieger umgelegt werden. Die Bereitstellung der Kleingartenanlage wird zum großen Teil zu Lasten der Gemeinde gehen; eine Landesförderung ist bis zu 3.500,-- DM je Parzelle möglich. Für die Erstellung der Anlage für Kleintierhaltung sind keine Zuschüsse zu erwarten.

Für die Altlastensanierung, soweit sie von der Gemeinde durchzuführen ist, sind kosten nicht gesondert ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Realisierung des Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanes dadurch nur ein geringfügig erhöhter Aufwand verursacht wird. Die Entsorgung des kontaminierten Bodenaushubs ist auf einer normalen Bauschuttdeponie möglich, so dass hier kaum zusätzliche bzw. nur geringfügige höhere Kosten anfallen werden.

Die folgende Übersicht erhält Kalkulationswerte, deren genaue Höhe erst beim Vollzug des Bebauungsplanes festgestellt werden können.

Maßnahme	Kosten
1. Bodenordnung (Entschädigung für Rechtsverluste u.a. Vermögensnachteile der Umlegungsbeteiligten)	2.200.000,-- DM
2. Erschließungsmaßnahmen	
- öffentliche Straßen	2.000.000,-- DM
- öffentliche Grünflächen u. Parkplätze	200.000,-- DM
- Entwässerung	1.000.000,-- DM
3. Kleingartenanlage incl. Gebiet für Kleintierhaltung	
- öffentliche Wege	250.000,-- DM
- Grünanpflanzungen	250.000,-- DM
- ca. 60 Parzellen für Kleingärten und Kleintierhaltung	300.000,-- DM
Kleingartenanlage insgesamt	800.000,-- DM
Kosten des Bebauungsplanes insgesamt	6.200.000,-- DM

Finanzierung des Bebauungsplanes

Maßnahme	vorzufinanzierende Kosten (DM)	Einnahmen (DM)	verbleibender städt. Anteil (DM)
Bodenordnung	2.200.000,--	2.200.000,--	0
Erschließungsmaßnahmen	3.200.000,--	2.700.000,--	500.000,--
Kleingartenanlage	800.000,--	175.000,--	625.000,--
Summe	6.200.000,--	4.875.000,--	1.125.000,--

Stadtplanungsamt
Im Auftrag

(Dr. Steiner)

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

(Terhoeven)
Stadtrat

Anlage:
Straßenbauentwürfe mit Angaben zu den Ausbauhöhen