Archivexemplar

Stadt Herne
Der Oberstadtdirektor
- Stadtplanungsamt -

Herne, den 01.02.1991/gu3505

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 138 - Kremerstraße/Schüchtermannstraße -
Stadtbezirk Sodingen

I. Planungserfordernis

Der diesen Bereich umfassende Bebauungsplan Herne Nr. 44 wurde im Jahre 1974 bzw. 1977 rechtsverbindlich. Er entspricht nicht mehr den Ansprüchen, die heute an Wohnen und Wohnumfeld, aber auch an das Verhältnis von bebauten zu unbebauten Flächenanteilen zu stellen sind. So soll u.a. dem Wunsch einer Vielzahl von Grabelandpächtern nach Schutz vor einer Verdrängung durch Wohnbebauung Rechnung getragen werden.

Daneben sollen Festsetzungen, besonders von Gebäudehöhen und Nutzungsarten, dem jetzt vorhandenen Ausnutzungsgrad und dem jetzt vorhandenen Nutzungscharakter angeglichen werden.

Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe berücksichtigt der Bebauungsplan durch einschränkende Festsetzungen für die Industrie- und Gewerbegebiete. So sind in diesen Baugebieten bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen unzulässig.

II. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Bereich Kremerstraße/Schüchtermannstraße und entspricht dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 44 zuzüglich das Baugebiet Nr. 4.

III. Erschließung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind ausgebaut.
Der Geltungsbereich ist erschlossen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

IV. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da eine Änderung der vorhandenen Grundstücksstrukturen nicht zu erwarten ist.

V. Kosten

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist der Erwerb des Grundstückes der Deutschen Bundesbahn erforderlich geworden. Dadurch entstanden Kosten in Höhe von DM 2.000.000,-- zzgl. Grunderwerbs-Nebenkosten.
70 v.H. der zuwendungsfähigen Kosten (=DM 1.400.000,--) werden der Stadt Herne als Darlehen des Landes gewährt.

VI. Dauerkleingarten

Die über 60 Jahre vorhandene Gartenanlage an der Kremerstraße wurde im Bebauungsplan Nr. 44 noch als WA-Gebiet ausgewiesen. Dieser Plan ist in den Jahren 1972 - 1974 zustande gekommen und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Wohnen und Wohnumfeld bzw. dem Verhältnis von bebauten zu unbebauten Flächenanteilen.
Der Bebauungsplan-Neuentwurf mit der Ordnungsnummer 138 übernimmt daher die heute bestehende Nutzung und setzt diese Fläche als Dauerkleingartenanlage fest.

Die Kleingartenanlage mit Vereinshausausweisung erhält eine öffentliche Ost-West-Wegeverbindung und eine ausreichende Parkplatzversorgung.

VII. Baugebiete

a) Baugebiet 1 - Industriegebiet (GI)

Die GI-Festsetzung berücksichtigt hier den Bestand vorhandener Werksanlagen. Eine Betriebsbegehung mit Beteiligung der Herner Verwaltung, der Wirtschaftsförderung, des Gewerbeaufsichtsamtes Dortmund und der Geschäftsführung der Firma Müller KG machte deutlich, daß der bestehende Betrieb max. der Abstandsklasse VI zuzuordnen ist. Entsprechende Festsetzungen sind im Textteil getroffen.

b) Baugebiet 2 - Gewerbegebiet (GE)

Dieses Gewerbegebiet schließt das Industriegebiet nach Norden und Osten hin ab. In ihm sind Betriebe der Abstandsklasse I - VI ausgeschlossen. Das beantragte Baugesuch zur Erstellung einer Erweiterungshalle wurde positiv beschieden.

c) Baugebiete 3 , 4 und 5 - Mischgebiete (Mi)

Die Flächen der Mischgebiete 4 und 5 sind bereits bebaut. In Anpassung an diese vorhandene Bebauung wurde für das Mischgebiet Nr. 3 eine Staffelung der Geschossigkeit von II - IV als Obergrenze festgesetzt. Eine Festsetzung zugunsten der offenen bzw. geschlossenen Bauweise wurde nicht vorgenommen. Damit sind beide Möglichkeiten der Bebauung gegeben.

d) Baugebiet 6 - Gewerbegebiet

Wegen der Nähe zur Dauerkleingartenanlage bzw. zu den angrenzenden Mi-Gebieten wurdenfür dieses Gewerbegebiet Betriebe, die der Abstandsklasse I - VII zuzuordnen sind, ausgeschlossen.

e) Baugebiet 7 - Allgemeines Wohngebiet

Diese, durch den Bebauungsplan Nr. 44 "plangebundenen" Strukturen sind zu berücksichtigen. Die Nachbarschaft zum nichtstörenden Gewerbe (Baugebiet Nr. 6) zwingt zur Beurteilung als vorbelastetes Gebiet gemäß Planungserlaß, da aufgrund baulicher Verfestigungen eine Gemengelage entstanden ist. Eine nur formale planerische Umwandlung bebauter Gebiete in eine andere Nutzungsart, nur um dadurch die Anwendbarkeit anderer Immissionswerte zu ermöglichen, ist ohne beabsichtigten Strukturwandel nicht zu rechtfertigen.

f) Baugebiet 8 und 9 - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Bebauung dieser Wohngebiete ist im wesentlichen vollzogen.
Durch die ihnen vorgelagerten Baugebiete mit Mi-Festsetzungen wurde eine städtebaulich sinnvolle Baugebietsabstufung zu den gewerblich genutzten Bereichen geschaffen.

g) Baugebiet 10 - Mischgebiet

Zur Vermeidung bzw. Verringerung schädlicher Umwelteinwirkungen sind bei Gebäuden, in auch zum Wohnen bestimmten Gebieten, entlang der Gleisanlagen, Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Grundlage hierfür ist das Lärmschutzgutachten des TÜV-Essen vom 24.01.1975 zum Bebauungsplanvorgänger Nr. 44.

Die Aussagen des Gutachtens haben für den Bereich entlang der Bundesbahnhauptstrecke auch heute noch Gültigkeit, wie eine Kontrollnachfrage beim Gutachter bestätigte.

Der ehemalige intensiv durch die Zechenbahn genutzte Gleisanschluß hat jedoch nach Schließung der Schachtanlage Friedrich der Große seine ursprüngliche Bedeutung verloren und wird nur noch sporadisch frequentiert, d.h., daß die Belastungsaussagen des Gutachtens zum damaligen Werkanschluß heute reduziert werden können.
Trotzdem ist auch für diesen Bereich eine Überschreitung der Planungsrichtpegel unvermeidbar.

Das TÜV-Gutachten ermittelte Regelwerte für das Gebiet entlang der DB-Hauptstrecke von 66/65 dB(A) tags/nachts. Statt als Kleinsiedlungsgebiet (WS) bzw. Gewerbegebiet (GE), wie im aufzuhebenden Bebauungsplan 44 vorgesehen, wird dieser Teil des Bebauungsplanes daher als Mischgebiet ausgewiesen.
Durch eine weitere restriktive Festsetzung wird das Wohnen in diesem Mi-Gebiet z.T. gänzlich ausgeschlossen. Außerdem werden über die Empfehlungen des Gutachtens hinausgehende Schallschutzmaßnahmen im Textteil des Bebauungsplanes festgesetzt.
Betroffene Flurstücke wurden im Genehmigungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 44 bereits mit entsprechenden Baulasten überzogen. Diese Baulasten sind weiterhin wirksam, Reihen- und Kettenhäuser werden durch den Zusatz "zulässig sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser" unmöglich gemacht.

Im westlich gelegenen Aufschüttungsbereich dieses Baugebietes muß von der ursprünglichen Festsetzung als Gewerbegebiet Abstand genommen werden.

Diese planerische Entscheidung dient zur Vermeidung von Konflikten, die mit Sicherheit bei der Nachbarschaft zum bestehenden Wohngebiet (Baugebiet Nr. 7) zu erwarten wären. Die statt dessen gewählte Mischgebietsfestsetzung dient als Puffer zum WA-Gebiet. Die Nutzung für nichtstörende gewerbliche Zwecke ist damit gesichert.
Wohnungen sind hier aus Gründen der vorhandenen Bodenbelastung und zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen nicht zulässig.

VIII. Altlasten

Kontaminiert ist das gesamte Aufschüttungsgelände entlang der Deutschen Bundesbahn-Hauptstrecke. Dieser Bereich ist entsprechend § 9 (5) BBauG gekennzeichnet.

Festsetzende Abwehrmaßnahmen wie z.B. die Untersagung der Grundwassernutzung oder das Anordnen von Sanierungsmaßnahmen sind mit dem Bebauungsplan nicht möglich und würden zu seiner Rechtswidrigkeit führen. Die Gefahrenabwehr kann nur ordnungsbehördlich durchgesetzt werden. Sie beruhen auf anderen Rechtsvorschriften.

Im Bebauungsplan können daher nur entsprechende Hinweise mit Anstoßwirkung und Warnfunktion aufgenommen werden.

a) Bodenbelastung

Gemäß Gutachten Dr. Albrecht vom 08.12.1987 zur Gefährdungsabschätzung potentieller Altlasten muß im gekennzeichneten Bereich von einer bis zu 6,50 m mächtigen Anschüttung ausgegangen werden, die z.T. erhöhte Schwermetallbelastungen sowie polycyklisch-aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) aufweist. Die unterlagernden gewachsenen Böden zeigen keine Belastungen. Bei normaler Verwitterung ist nur ein geringer Auslaugungseffekt vorhanden. Die durchgeführten Untersuchungen haben sich nicht auf Stoffe bezogen, die bisher nicht als gefährlich erkannt sind.
Die Beschaffenheit des Sickerwassers wird regelmäßig geprüft werden.
Zur vorsorglichen Minderung des Sickerwassers müssen genutzte Flächen in diesem Bereich wasserdicht versiegelt werden.
Die nichtgenutzten Flächen müssen mit einer dichten Vegetationsdecke (mind. Rasen) versehen werden, um Auswehungen und direkten Kontakt zu unterbinden.

Für unbefestigte Freiflächen betriebsgebundener Wohnungen ist ein Bodenaustausch bis 0,8 m Tiefe vorzunehmen.

Die zuständigen Ordnungsbehörden sind entsprechend informiert.

b) Grundwasserbelastung

Die im Rahmen o.g. Gutachtens durchgeführten Analysen des Grundwassers aus Lockergesteinen oberhalb des Mergels ergaben für einzelne Parameter (z.B. Sulfat) Werte, die über den Grenzwerten der Trinkwasserverordnung lagen. Das Grundwasser ist als Trinkwasser ungeeignet. Dies ist den Ordnungsbehörden zur Prüfung und weiteren Veranlassung mitgeteilt worden.

Aufgrund der o.g. Sulfatbelastung ist im Bereich des Bebauungsplanes mit betonaggressiven Wässern und Böden zu rechnen. Bei der Errichtung bzw. dem Ausbau von baulichen Anlagen ist darauf zu achten, daß sulfatbeständige Werkstoffe eingesetzt werden.

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

(Terhoeven)
Stadtrat

Anlagen:

Abstandsliste 1990 lt. Rd.Erl. d. Min. für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - VB3-8804.251 (V Nr. 2/90)

Lärmschutzgutachten des TÜV-Essen

Altlastengutachten Büro Dr. Albrecht