Stadt Herne
Stadtplanungsamt

Herne, den 02.04.1998

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 160 - Pantrings Hof - gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

		Seite
I.	Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung	2
II.	Räumlicher Geltungsbereich	2
III.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
IV.	Wohnbebauung	/3/
V.	Ruhender Verkehr	4
VI.	Eingriffsregelung/Ausgleichsmaßnahmen	4
VII.	Frei, Spiel- und Grünflächen	5
VIII.	Erschließung	6
IX.	Niederschlagwasser	6
X.	Bodenordnerische Maßnahmen	6
XI.	Lärmschutz	6
XII.	Bodendenkmalschutz	7
XIII.	Altlastengefährdungsabschätzung	7
XIV.	Voraussichtliche Kosten	8

I. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Die Siedlung im Bereich Pantrings Hof wurde Anfang der 50er Jahre errichtet. Sie ist geprägt durch Doppel- und Reihenhäuser sowie niedrigen Geschoßwohnungsbau mit z.T. tiefen Grundstücken.

Folgende städtebauliche Mängel machen die Überplanung dieses Siedlungsbereiches erforderlich:

a) Wohnungsgrößen und -zuschnitte entsprechen nicht mehr den heutigen Wohnvorstellungen. Viele Erweiterungsabsichten wurden in den vergangenen Jahren in den verschiedensten Formen verwirklicht. Die Baugenehmigungsverfahren machten jedoch häufig Probleme, insbesondere die Bauanträge, die Anbauten an Häusergruppen betrafen, da deren Grundstücksbreite in der Regel nicht ausreichte, um die notwendigen Grenzabstände zu beiden Grundstücksnachbarn zur linken und rechten Seite einzuhalten.

b) Der zunehmende Verkehr und seine Flächenansprüche sind mit dem vorhandenen privaten und öffentlichen Flächenangebot kaum noch zu bewältigen.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes sollen die aufgeführten Mängel angegangen werden. Dafür müssen Flächen neu geordnet und einer bedarfsgerechten Nutzung zugeführt werden.

Vorgesehen sind:

- Ergänzungsmöglichkeiten durch Abrundung der überbaubaren Wohnbauflächen

- Sicherung von Frei- und Grünflächen und deren Verknüpfung durch Wegesysteme

- Versorgung des ruhenden Verkehrs.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebietes im Bereich der Kreftenscheerstraße, Eberhard-Wildermuth-Straße, An der Markscheide, Paul-Gerhard-Straße und Pöppinghauser Straße.

III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 160 ist als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

IV. Wohnbebauung

Die bereits bestehende Siedlung der Norm eines Bebauungsplanes zu unterwerfen, macht naturgemäß Schwierigkeiten und ist auch nur dann gerechtfertigt, wenn dadurch städtebauliche Defizite abgebaut werden können. Einerseits sind gewachsene Strukturen zu beachten, andererseits soll eine verbesserte Lebens- und Wohnqualität erreicht werden.

Die vielen in der Vergangenheit durchgeführten Erweiterungen an bestehenden Wohnhäusern der Siedlung sind ein Indiz für den vorhandenen Erweiterungsdruck. Dies nimmt der Bebauungsplan zum Anlaß, einen Rahmen für moderate Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand abzudecken.

Herne hat, wie alle Städte des Ballungskerns, dringend zu deckenden Wohnungsbedarf.
Gleichzeitig ist Herne sehr dicht besiedelt und verfügt dementsprechend über wenig Freiraum. Die Stadt ist darum intensiv bemüht, Freiräume vor weiterer Inanspruchnahme durch bauliche Nutzungen zu schützen.
Um Wohnungsbau zumindest in der Größenordnung der zurückliegenden Jahre zu sichern, ist für mindestens 3.160 WE eine Fläche von ca. 85 - 90 ha verfügbar zu machen. Durch Mobilisierung von Baulücken lassen sich etwa 1.000 WE realisieren; ca. 700 WE können durch Flächenregelung mobilisiert werden. Durch freiraumverträgliche Ortsteilarrondierungen können ca. 900 weitere WE geschaffen werden.
Der verbleibende Fehlbedarf soll durch Ausschöpfen des Nachverdichtungspotentials gedeckt werden. Um dies ohne die Gefahr des Ausuferns sicherzustellen, soll, wie in diesem Fall, entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden.

Nach § 6 (1) BauO NW sind zwar vor Außenwänden von Gebäuden Flächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten, jedoch ist eine Abstandfläche dann nicht erforderlich, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze angebaut werden muß.

Bei den textlichen Festsetzungen wird für Doppel- und Reihenhausbebauung folgende Ergänzung vorgenommen:

"Vorhandene Hausgruppen können an der Gebäuderückseite eingeschossig auch ohne seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze erweitert werden.

Die max. Höhe des Anbaus darf 3,50 m über OK - EG-Fußboden des bestehenden Wohnhauses nicht überschreiten."

Bei diesen Grenzanbauten handelt es sich um eine "abweichende" Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO.
Mit dem Bebauungsplan wird ein Regelwerk geschaffen, daß zukünftig auch unabhängig vom Wohlwollen des Nachbarn Erweiterungswünsche ermöglicht.

Ausschlaggebend für die Festsetzung der abweichenden Bauweise ist die Überlegung, daß der Wunsch der Anlieger, verbesserte Wohnverhältnisse zu schaffen, berechtigt ist.
Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist bei Einhaltung der vorgegebenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahl gewährleistet. Auch der Nachbarschutz ist durch die Höhenbegrenzung des Anbaues ausreichend berücksichtigt. Einer unzumutbaren Verschattung wird damit vorgebeugt.

Dem Geschoßwohnungsbau soll eine adäquate Wohnflächenvergrößerung ermöglicht werden. Dazu werden die Anbaumöglichkeiten zwingend zweigeschossig zur Wahrung gestalterischer Normen festgesetzt und damit allen Wohnungsinhabern gleiche Erweiterungschancen eingeräumt. Eine zwingende Grenzbebauung ist allerdings nicht vorgesehen, da hier die mögliche Verschattung von zwei Vollgeschossen bei einer Grenzbebauung Abwehransprüche des Nachbarn auslösen kann.

V. Ruhender Verkehr

Vorgärten der Siedlungshäuser sind als einsehbare Bereiche auch von öffentlichem Interesse. Es wird daher festgesetzt, daß bauliche Anlagen einschließlich ihrer Zufahrten außerhalb der überbaubaren Flächen vor den Häuserfronten nicht zulässig sind.

Da die Siedlung jedoch in einer Zeit erstellt wurde, als die Fahrzeugdichte erheblich geringer war, muß das Unterbringungsangebot nachgebessert werden, damit die vorhandene Parkraumnot und der Nutzerdruck auf das öffentliche Erschließungssystem gemildert wird. Daher werden auf den nichtüberbaubaren Grundstücksteilen der Baugebiete Garagen und Stellplätze nicht ausgeschlossen. Damit bleibt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den dafür geeigneten Grundstücken möglich und stellt ein erhebliches Entlastungspotential dar.

VI. Eingriffsregelung/Ausgleichsmaßnahmen

Die Bezirksregierung hat der Stadt Herne empfohlen, die Anzeige der Bebauungsplansatzung zurückzunehmen, um die neuen planungsrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes noch zu berücksichtigen und die enge Verzahnung des Naturschutzrechtes mit dem Städtebau auch formal nachvollziehbar zu gestalten.
Gemäß dieser naturschutzrechtlichen Neuregelungen ist bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens darüber zu entscheiden, ob die geplante bauliche Nutzung mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist und welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen sind.
Hierzu wurde daraufhin vom städt. Grünflächenamt ein Fachbeitrag (Landschaftspflegerischer Begleitplan) erstellt. Dieser Fachbeitrag umfaßt

einen Textteil mit 3 Plänen. Er wird Bestandteil der Begründung und stellt insofern eine Ergänzung dar.
Die Fachkommission "Städtebau" vertritt allerdings klarstellend die Auffassung, daß Bebauungspläne nur dann kompensationsbedürftige Eingriffe vorbereiten, wenn ihre Festsetzungen den Rahmen bereits möglicher Bebauungen gemäß § 34 BauGB überschreiten. Diese differenzierte Sichtweise bei der Anwendung der Eingriffsregelung wird auch von der Bezirksregierung geteilt, wie ein diesbezügliches Dienstgespräch am 16.11.1995 in Hamm ergab.
Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan vorsieht, waren bereits vor seinem Formalverfahren nach Art und Maß gemäß § 34 BauGB möglich, d.h., die im landschaftspflegerischen Begleitplan berechneten Kompensationsmaßnahmen, die über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß hinausgehen, sind Empfehlungen.

VII. Frei-, Spiel- und Grünflächen

Bis auf wenige Ausnahmen wurden die Blockinnenbereiche in der Vergangenheit entweder erschlossen und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten mit Einfamilienhäusern bebaut oder dazu genutzt, Unterstell- und Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Die noch verbliebenen, von Bebauung freien Quartiere in den Baugebieten 2, 6, 8, 13, 14, 15, 16 und 23 werden in ihrer Nutzungsmöglichkeit so festgesetzt, daß zukünftig ein wirksamer Schutz vor weiteren baulichen Anlagen gewährleistet ist, d.h., sie werden zum größten Teil als "private Grünflächen" festgeschrieben.

Der Freifläche zwischen Schule und Kindergarten wird die Funktion einer "öffentlichen Grünfläche" zugeordnet.
Für die Brachfläche im Bereich der Kreftenscheerstraße Ecke Pöppinghauser Straße wurden bereits im Landschaftsplan Aussagen getroffen. Ziel des Landschaftsplanes ist es die jetzige Struktur zu erhalten und zum Zwecke des Lärm- und Sichtschutzes eine Abpflanzung vorzunehmen.
Dieses Entwicklungsziel wird vom Bebauungsplan übernommen.

Der im Plangebiet Nr. 14 andeutungsweise vorhandene private Kinderspielplatz wird mit einem entsprechenden Wegenetz ebenfalls gesichert.

Die Pflanzgruppe südlich des Kindergartens wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Zerstörungen als zu schützende Fläche festgesetzt. Ebenfalls werden 1 Rotbuche im Baugebiet Nr. 14 sowie 13 Platanen als Teilstück einer Allee an der Pöppinghauser Straße als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Der übrige, besonders schützenswerte Baumbestand wird

1. durch eine zurückhaltende Baugrenzenfestsetzung, die sich am Kronendruchmesser dieser Bäume orientiert und
2. durch die Herner Baumschutzsatzung ausreichend gesichert.

VIII. Erschließung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind ausgebaut. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit bereits durchgeführt. Lediglich im südlichen Bereich hat das Landesstraßenbauamt die Absicht, die Pöppinghauser Straße auszubauen. Damit verbunden ist eine Ausweitung des Straßenraumes um 6 m nach Norden, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand in den Planbereich hinein. Im wesentlichen soll diese Verbreiterung der Aufnahme eines Fuß- und Radweges dienen. Der Geltungsbereich ist somit voll erschlossen. Das vorhandene Wegesystem wird übernommen, modifiziert und ergänzt.
Das Plangebiet wird durch die Buslinie 343 an der Pöppinghauser Straße (Castrop-Rauxel – Herne) und durch die Buslinie 237 an der Paul-Gerhardt-Straße (Recklinghausen – Castrop-Rauxel) durch den ÖPNV erschlossen.

IX. Niederschlagwasser

Mit Novellierung des Landeswassergesetzes NW (LWG) vom 25.06.1995 kommt der Versickerung und Nutzung von nicht verunreinigten Niederschlagswasser eine große Bedeutung in der Bauplanung zu. Entsprechend § 51a LWG ist Niederschlagwasser von Grundstücken, die erstmals nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Da es sich hier um eine Siedlung handelt, die bereits seit den 50er Jahren an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, kann auch weiterhin an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Es wird jedoch empfohlen, künftig das Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

X. Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Baugesetzbuches (Bodenordnung) sind nicht erforderlich.

XI. Lärmschutz

Gemäß Lärmkataster der Stadt Herne, erstellt durch die Universität Dortmund, liegt der Schallpegel entlang der Pöppinghauser Straße zwischen 60 - 65 dB(A) tags und 50 - 55 dB(A) nachts. Nach dem Rd.Erl. des MSWV vom 21.07.1988 sind die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiet ein Anlehnung an die DIN 18035 mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts anzunehmen.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen sind Fenster von Aufenthaltsräumen als Schallschutzfenster der Güteklasse 2 entsprechend der Richtlinie VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" auszubilden.

XII. Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist u.U. mit Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahme Mitteilung zu machen.

Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z.B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o.g. Amt gem. § 15 Dnekmalschutzgesetz mitzuteilen. Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel. 02751/4470.

XIII. Altlastengefährdungsabschätzung

Eine Untersuchung zum Ausschluß von Altlasten gem. Ratsbeschluß vom 24.06.1986 ist durch das Ingenieurbüro Harres Pickel Consult erfolgt. Ein erster Bericht wurde am 08.04.1993 vorgelegt. Aufgrund vorgefundener Bodenbelastungen in einer Mischprobe wurde eine Nachuntersuchung erforderlich, die die zuerst gefundenen Belastungen nicht bestätigt. Der Abschlußbericht wurde am 07.08.1992 eingereicht. Hinweise auf Bodenverunreinigungen im Bebauungsplangebiet liegen demnach nicht vor.

Aufgrund von Überschreitungen einiger Parameter der Trinkwasserverordnung wird von einer Nutzung des Grundwassers ohne vorherige Prüfung abgeraten.

Werden bei Bauarbeiten Boden- oder Grundwasserbelastungen angetroffen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Herne einzuschalten sowie das STAWA Herten zu informieren. Diese Behörden entscheiden dann über das weitere Vorgehen. Anfallender Bodenaushub ist, soweit er nicht zum Wiedereinbau geeignet ist oder einer anderweitigen Verwertung zugeführt werden kann, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Untersuchungen haben sich nicht auf Stoffe bezogen, die bisher nicht als umweltgefährdend erkannt wurden.

XIV. Voraussichtliche Kosten

Kinderspielplatz Herrichtung, Wegeführung und Grunderwerb	286.000,-- DM
öffentliche Grünfläche zwischen Schule und Kindergarten Herrichtung und Grunderwerb	187.000,-- DM
Fläche Kretenscheerstraße Ecke Pöppinghauser Straße Erwerb, Herrichtung und Anpflanzung	243.000,-- DM
gesamt:	716.000,-- DM

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

(Terhoeven)
Stadtrat