Stadt Herne
- Stadtplanungsamt -

Herne, den 20.07.1999/f5675

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 185 - Gütersloher Straße - Stadtbezirk Herne-Mitte

1. Räumlicher Geltungsbereich und Erschließung

2. Planungsziele

3. Planungserfordernis

4. Umweltbelange

   4.1 Umwelterheblichkeit
   4.2 Energieversorgung
   4.3 Lärm
   4.4 Eingriffe in Natur und Landschaft
   4.5 Abfall
   4.6 Altlasten
   4.7 Niederschlagswasserbehandlung
   4.8 Abwasser

5. Planungsinhalte, Planfestsetzungen

   5.1 Öffentliche und private Grünflächen
   5.2 Gemeinbedarfsflächen
   5.3 Baugebiete

      5.31 Baugebiet 1 (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)
      5.32 Baugebiet 2 (- " -)
      5.33 Baugebiet 3 und 4 (- " -)
      5.34 Baugebiet 5 (- " -)

   5.4 Innere Erschließung
   5.5 Ruhender Verkehr

6. Entwicklung aus der kommunalen Zielplanung

7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

8. Bodendenkmalschutz

9. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

1. Räumlicher Geltungsbereich und Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das ehemalige Betriebsgelände des Wanner Fuhrparks, westlich davon befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche "Schule", nördlich eine Straßenrandbebauung mit vorgelagerter Grünanlage und östlich eine Acker- und Grabelandfläche nebst Gemeinbedarfsfläche "Kirche".

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Rottbruchstraße im Westen und Norden, die Klosterstraße ebenfalls im Norden, die "Julia"-Siedlung im Osten und die Herforder Straße im Süden.

Das Plangebiet ist voll erschlossen und an den ÖPNV mit Haltepunkten an der Dorstener- und Bielefelder Straße angebunden.

2. Planungsziele

Die Stillegung des Betriebshofes war wesentlicher Anlaß, die Weiternutzung und Neuordnung dieses Bereiches zu planen.

Folgende Aspekte müssen daher Beachtung finden:

- Beibehaltung und Arrondierung gewachsener Wohnstrukturen
- Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit angemessener Verdichtung im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes des Wanner Fuhrparks
- Ergänzung der "Julia"-Grünwegeverbindung
- Herrichtung des Acker- und Grabelandes zu einem Quartierpark
- Übernahme und Ergänzung der inneren Erschließung
- Schonender Umgang mit vorhandenen Grünstrukturen
- Sicherung der nördl. der Rottbruchstraße vorhandenen Grünanlage

3. Planungserfordernis

Nach Fertigstellung des neuen zentralen Betriebshofes an der Südstraße ist es ein wesentliches Ziel der Gemeinde, das ehemalige Betriebsgelände zu sanieren und einer neuen Nutzung unter Beibehaltung des vorhanden Erschließungssystems zuzuführen.

Die Stadt Herne muß, um die für die nächsten 10 Jahre prognostizierte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu befriedigen, für ca. 3.000 Wohnungen Wohnbaugrundstücke verfügbar machen. Um den Freiraum (Außenbereich) zu schonen, sollen hierfür möglichst Baubrachen genutzt werden. Der Stadtteil Holsterhausen ist ein wichtiger, innenstadtnaher Wohnsiedlungsbereich, der wegen seiner im allgemeinen guten Wohnqualität weiter entwickelt werden sollte. Im Umfeld des ehemaligen Betriebshofes Gütersloher Straße befinden sich nahezu alle dem Wohnen dienenden Versorgungsangebote. Die künftige Nutzung des Betriebshofgeländes als Wohnbaufläche bietet sich aus den dargelegten Gründen zwingend an.

Um die angestrebte Nutzung bau- und planungsrechtlich zu sichern, ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Gegenstand planerischer Überlegungen ist vorrangig die Frage, welchen Beitrag die disponiblen Flächen des Bereiches für die Wohnraumversorgung des Stadtteils Holsterhausen und darüber hinaus für ganz Herne zu leisten vermag.

Die Antwort ist abzuleiten aus dem Wohnungsbestand des Stadtteils und den Bedürfnissen bzw. Wohnwünschen der Stadtteilbewohner. Dabei sind der Wohnbaulandbedarf der Gesamtstadt und die Möglichkeiten, diesen bedarfsgerecht und ökologisch vertretbar auf die Stadtbezirke bzw. Siedlungsräume zu verteilen, als wichtigste Korrekturgrößen zu beachten.

Die Stadt Herne muß, um die Wohnbaulandnachfrage im Stadtgebiet im Prognosezeitraum zu befriedigen, über die bebauten Flächen hinaus 85 - 90 ha Wohnbaufläche für ca. 3.000 WE zur Verfügung stellen.

Von dem in Baulücken vorhandenen Wohnbauland lassen sich wahrscheinlich ca. 20 ha mobilisieren. In Bebauungsplänen, die sich im Aufstellungsverfahren befinden, werden ca. 15 ha Wohnbauland zusätzlich zum Bestand festgesetzt. Durch Nachverdichtung abgeschlossener Siedlungsbereiche können ca. 1.000 WE entstehen. Dies entspricht einem Flächenangebot von 22 ha. Der verbleibende Fehlbedarf von ca. 30 ha ist durch Siedlungsarrondierungen und, soweit möglich, durch Flächenrecycling zu decken. Die Wiedernutzung von Baubrachen (vormals baulich genutzte Grundstücke) gewährleistet den größtmöglichen Freiraumschutz und ist in der Regel fast ohne Eingriffe in Natur und Landschaft möglich.

Dies spricht dafür, das brachfallende Grundstück des Betriebshofes zur Arrondierung des angrenzenden Wohngebiets zu nutzen.

4. Umweltbelange

Zum 01.01.1998 wurden für die Bauleitplanung weitere umweltschützende Belange in § 1a BauGB-Novelle zusammengeführt.
Die von der Stadt Herne im Rahmen der Bauleitplanung bisher praktizierte Selbstbindung in Umweltfragen wurde durch die nun vorgenommene Integration naturschutzrechtlicher Anforderungen fester Bestandteil im Planungsrecht.
Damit wurde durch den Gesetzgeber klargestellt, daß umweltschützenden Belangen eine besondere Bedeutung in der Bauleitplanung zukommt, diese aber, wie alle anderen Belange auch, der gemeindlichen Abwägung unterliegen.

4.1 Umwelterheblichkeit

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 19.03.1991 wurde im Verfahren zur Änderung Nr. 74 des Flächennutzungsplanes die Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt mit dem Ergebnis, daß die vorliegende Planung umweltverträglich ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht angezeigt.

4.2 Energieversorgung

1986 hat der Rat der Stadt ein örtliches Energieversorgungskonzept für das Stadtgebiet Herne beschlossen. Es dient der Abstimmung der leitungsgebundenen Energieträger Gas und Fernwärme im Stadtgebiet aus Gründen der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit. Insbesondere sollen Überkapazitäten beider Versorgungssparten verhindert werden. Dazu wurden Fernwärmeversorgungs- und Gasversorgungsgebiete ausgewiesen. In Gebieten, in denen beide Versorgungssparten im Wettbewerb zueinander stehen, wurde die bestehende Vertragssituation beibehalten.

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig im Fernwärmegestattungsgebiet. Der den ehemaligen Fuhrpark versorgende Fernwärmeanschluß ist noch vorhanden und grundbuchlich gesichert. Die vorhandenen Fernwärmetrassen und ihre vermaßten Schutzbereiche sind im Geltungsbereich festgesetzt.

4.3 Lärm

Gemäß Lärmkataster der Stadt Herne ergeben sich längs der Rottbruchstraße Werte von 65 - 70 dB tags und 60 - 65 dB nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 wären damit überschritten. Diese Werte wurden allerdings ermittelt, als der Fuhrpark noch in Betrieb war. Es muß daher von einer erheblichen Reduzierung dieser Werte ausgegangen werden, zumal dieser Bereich verkehrsberuhigt wurde. Bei einem Außenlärmpegel von bis zu 65 dB tags ist der Lärmpegelbereich III anzunehmen, d. h., Fenster der Schallschutzklasse 2 sind vorzusehen.
Fenster dieser Schallschutzklasse sind heute Standard, da schon bei Berücksichtigung der zwingend vorgeschriebenen Wärmeschutzverordnung der Einbau dieser Fensterschallschutzklasse erforderlich ist.
Eine Festsetzung besonderer Schallschutzmaßnahmen erübrigt sich daher.
Wegen der bestehenden Vorbelastung der bereits vorhandenen Straßenrandbebauung an der Rottbruchstraße hätte eine solche Festsetzung auch nur empfehlenden Charakter, da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung der Immissionssituation ergibt.

4.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß der weiter oben angesprochenen Integration naturschutzrechtlicher Anforderungen in das Planungsrecht hat der Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 9 BauGB (Inhalte von Bebauungsplänen) als Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zu erfolgen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Zur Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten ist die "Satzung der Stadt Herne zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135a, 135c BauGB" heranzuziehen.
In diesem Zusammenhang wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Anlage) erarbeitet.
Im Ergebnis wird festgestellt, daß die Umsetzung der Planung nur geringe Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zur Folge hat, diese aber durch entsprechende Festsetzungen ausgeglichen werden können. Dabei wird auch von der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, notwendige Ausgleichsmaßnahmen oder Ausgleichsflächen an einer anderen als der Eingriffsstelle gem. § 9 Abs. 1a BauGB festzusetzen.
Das gilt insbesondere für Ausgleichsmaßnahmen und -flächen der Baugebiete 2 und 3.
Im Vorgriff auf die noch durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 - Castroper-/Bladenhorster Straße -, Stadtbezirk Sodingen, werden dort nicht unterzubringende Ausgleichsflächen in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

4.5 Abfall

Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung wurde eine ausreichende Flächenvorhaltung für infrastrukturelle Einrichtungen der Abfallbeseitigung berücksichtigt. Im Rahmen der Einführung des "Dualen Systems" ist auch die ausreichende Standplatzfläche für die Sammlung von Wertstoffen festgesetzt.

4.6 Altlasten

Die von der Firma GeoConsult, Bochum, durchgeführten Untersuchungen zum Ausschluß von Altlasten sind im "Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 74 und den Bebauungsplan 185 - Gütersloher Straße -" vom 03.04.1998 dokumentiert.

Die Ergebnisse zeigen folgendes Bild:

- ehemaliger Fuhrpark
  Das Umfeld der ehemaligen Betriebstankstelle und des Heizöllagers weisen Verunreinigungen des Bodens mit Mineralöl-Kohlenwasserstoffen auf, die bei einer sensiblen Folgenutzung nicht tolerierbar sind. Der Bereich ist daher gem. § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen.

- Sonstiger Bebauungsplanbereich
  Die durchgeführten Untersuchungen weisen vereinzelt punktuelle PAK-Verunreinigungen auf, die jedoch bestehende und die geplante Nutzung nicht gefährden. Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

4.7 Niederschlagswasserbehandlung

Nach Auswertung des Gutachtens zur Gefährdungsabschätzung des Büros GeoConsult, Bochum, vom 03.04.1998 kann festgestellt werden, daß Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den quartären Bodenschichten grundsätzlich gegeben ist.

Das auf den im Rahmen von Neubaumaßnahmen im Bereich dieses Bauleitplanes anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51a LWG (Landeswassergesetz NW) zu versickern, zu verrieseln oder einem benachbartem Gewässer zuzuleiten.
In den sandigen Schichten des Quartärs ist eine konzentrierte Versickerung möglich, während bei den schluffigen Schichten die Versickerung über großzügig dimensionierte Flächenversickerung mit Berücksichtigung entsprechender Sicherheitsreserven technisch realisiert werden kann. Über die technischen Maßnahmen ist jedoch im Einzelfall zu entscheiden.

Eine Befreiung von dieser Verpflichtung ist entsprechend § 51a (4) LWG unter Angabe entsprechender Gründe und ggfls. der Vorlage einer gutachterlichen Stellungnahme bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Herne schriftlich zu beantragen.

4.8 Abwasser

Das anfallende Abwasser kann durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch den genossenschaftlichen Vorfluter Schmiedesbach und über die Emscher abgeführt und in der vorhandenen Kläranlage Emschermündung gereinigt werden.

Der vorhandene verrohrte Graben (Nebenarm des Schmiedesbaches) wird zur Ableitung von Abwasser betrieben und ist nach Kenntnis der Unteren Wasserbehörde kein Gewässer im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes (WHG).
Der Graben führt Abwässer ab Schacht 904 zum Schmiedesbach. Nach Auskunft der Emschergenossenschaft wird der Schmiedesbach bis zum Jahre 2005 vollständig verrohrt. In diesem Zusammenhang wird auch der verrohrte Graben umgeschlossen.
Eine Renaturierung des Grabens macht vor dem Hintergrund der verrohrten Vorflut wenig Sinn, zumal der Anteil des natürlichen Wasserangebotes zu gering ist.

5. Planungsinhalte, Planfestsetzungen

5.1 Öffentliche und private Grünflächen

Die Entwicklung von Ackerflächen und Grabeländern zu einer extensiven Grünanlage mit maßvoller Erschließung und eingestreuten Kinderspielflächen soll einerseits eine ökologische Aufwertung und andererseits auch in ästhetischer Hinsicht eine Bereicherung dieses Bereiches (Quartierpark) sein.
Der weitgehende Erhalt unversiegelter und ungestörter Bodenflächen sowie die Verknüpfung mit dem umgebenden Grünwegesystem stehen hierbei im Vordergrund. Der Bebauungsplan wurde um die vorhandene Grünfläche nördlich der Rottbruchstraße erweitert um auch diesen Bereich planungsrechtlich festzusetzen.
Zur Sicherung der Grünordnung werden neben der Festsetzung von Grünflächen auch textliche Grünfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 nach Vorgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes vorgenommen.

5.2 Gemeinbedarfsflächen

Im Plangebiet ist bereits eine Schule und eine Kirche vorhanden. Außer der Angabe der konkreten Zweckbestimmung gibt es für die Flächen des Gemeinbedarfs keine Festsetzungsvorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen. Bestehendes wird somit lediglich festgeschrieben mit einer Erweiterungsoption.

5.3 Baugebiete (Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO)

- Baugebiet 1
  Die bereits vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Rottbruchstraße ist, was die Bauweise, Bebauungstiefe und Geschossigkeit betrifft, ungeordnet.
  Durch die neueren Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vereinheitlicht und Erweiterungen vorhandener Gebäude bzw. die Schließung von Baulücken ermöglicht.
  Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und Nebenanlagen nicht ausgeschlossen.

- Baugebiet 2
  Das Grundstück liegt z. Z. im Außenbereich. Im wirksamen Flächennutzungsplan war für dessen westlichen Teilbereich eine Erweiterungsmöglichkeit für den ehemaligen Fuhrpark Wanne-Eickel mit der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche "Städtische Verwaltung" gesichert. Durch die Verlagerung des Fuhrparks zur Südstraße entstand hier planungsrechtlicher Neuordnungsbedarf. Durch die jetzt vorgenommene Festsetzung einer Straßenrandbebauung an der Klosterstraße kann der Wegfall der potentiellen Bauerwartungsfläche "Gemeinbedarf" kompensiert werden. Hierzu besteht zwar keine rechtliche Verpflichtung, gleichwohl ist die städtebauliche Abrundung mit einer 2 1/2-geschossigen offenen Wohnbebauung an dieser Stelle durchaus sinnvoll.

- Baugebiet 3 und 4
  Nördlich anschließend an die Baugebiete 3 und 4 soll eine öffentliche Grünfläche als sog. Quartierpark eingerichtet werden. Angrenzende Grundstücke sind daher besonders hochwertig. Die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken ist ungebrochen. Hier besteht bei der Angebotsplanung erheblicher Nachholbedarf.
  Der Bebauungsplan sieht daher die Möglichkeit zur Erstellung von insgesamt 25 Reihenhäusern und einem Doppelhaus in 2 1/2-geschossiger Bauweise vor.

- Baugebiet 5
  Zur Einfassung und Abgrenzung des neuen Wohnquartiers ist ein 3 1/2-geschossiger Geschoßwohnungsbau in offener Bauweise mit insgesamt ca. 60 Wohneinheiten vorgesehen, der sowohl dem geförderten Wohnungsbau und dem betreuten Wohnen dienen kann.

5.4 Innere Erschließung

Die innere Erschließung dieses neuen Wohnquartiers ergibt sich im wesentlichen schon aus dem vorhandenen Erschließungssystem. Die Gütersloher Straße verzweigt in Ost- und Westrichtung und endet jeweils in einer Erschließungsschleife. Sie bilden das Grundgerippe der verkehrlichen Erschließung und sind gleichzeitig Grundlage einer guten Entsorgungsinfrastruktur.
In nördlicher Richtung mündet die Gütersloher Straße in das Fuß- und Radwegesystem der öffentlichen Grünfläche.
Dieses Wegesystem bindet sowohl die Rottbruchstraße als auch die Kloster- und Bielefelder Straße an den neu zu schaffenden Quartierpark an.

5.5. Ruhender Verkehr

Bei der Festsetzung des Stellplatzschlüssels sind die Gemeinden unabhängig, so daß die Städte für ihren Hoheitsbereich durchaus unterschiedliche Verhältniswerte festgesetzt haben. Einerseits soll im Rahmen des ökologischen Bauens das Stellplatzangebot minimiert werden, andererseits quillt vorhandener Straßenraum mangels anderer Stellplatzmöglichkeiten über.
Mit der planerischen Bereitstellung von 1 Stellplatz pro Wohneinheit im privaten Bereich und 1/2 Stellplatz pro Wohnungseinheit im öffentlichen Bereich wird ein ausgewogener Stellplatzschlüssel gewährleistet.
In den neuen Wohnquartieren werden Garagen und überdachte Stellplätze auf dafür nicht besonders festgesetzten bzw. nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

6. Entwicklung aus der kommunalen Zielplanung

Aufgrund des Entwicklungsgebotes des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (FNP) wird der FNP ebenfalls parallel im formellen Bauleitplanverfahren geändert.
Damit steht der Bebauungsplan im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplanes und den Leitlinien der Stadtentwicklung.

7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

bodenordnerische Maßnahmen i.S. des vierten Teils des Baugesetzbuches sind vorerst nicht vorgesehen.

8. Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage

in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

9. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Im Bebauungsplangebiet sind die bergbaulichen Aktivitäten beendet, so daß mit Einwirkungen des untertägigen Abbaus auf die Tagesoberfläche nicht mehr gerechnet werden muß. Gleichwohl sollte im Rahmen von Einzelplanungen mit Ruhrkohle Bergbau AG, Postfach 10 18 09, 44621 Herne, Shamrockstraße 1, Verbindung aufgenommen werden, damit ggf. die gesetzlich geregelten Vorkehrungen getroffen werden können.

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

(Terhoeven)
Stadtrat

Anlage:

- Gutachten zur Altlastengefährdungsabschätzung einschl. Versickerungsuntersuchungen
- Landschaftspflegerischer Begleitplan