Archivexemplar

Herne, den 20.2.1978

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 102 - Unser-Fritz-Straße/Emscherstraße -

I. Allgemeines

Für den Bereich "Kirchweg" (heute Gahlenstraße) hat der Rat der Stadt Wanne-Eickel 1968 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, der von der Verwaltung ausgearbeitet und bis zur Offenlegung im Jahre 1970 weitergeführt worden ist. Die geplante städtebauliche Neuordnung für dieses Gebiet diente in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes im wesentlichen dazu, den Ausbau der verbesserungswürdigen Kreuzung Emscherstraße/Unser-Fritz-Straße zu ermöglichen, ferner die Erschließung des Hintergeländes zwischen der Emscherstraße und Gahlenstraße zu sichern, die Ausweisung notwendiger Gemeinbedarfsflächen für Schule, Kinderspielplatz und Kirche zu ermöglichen und schließlich eine max. 3-geschossige Wohnhausbebauung östlich der Emscherstraße rechtlich vorzubereiten.

Die in letzter Zeit geänderte Wohnungsmarktsituation macht zur Deckung der erhöhten Nachfrage nach einer geeigneten Familienheimbebauung eine Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanentwurfes in seinen Festsetzungen dringend notwendig, insbesondere da von seiten des Eigentümers "Mannesmann" konkrete Vorstellungen über die geplante Bebauung im Hintergelände zwischen der Emscherstraße und Gahlenstraße vorgebracht wurden, die nunmehr in dem neu aufzustellenden Bebauungsplan durch Festsetzung als 1-2-geschossiges WR-Gebiet realisiert werden sollen. Die Erschließung erfolgt von der Emscherstraße durch eine neu anzulegende Stichstraße. Fußwegeverbindungen sind zur Anbindung an das vorhandene Straßensystem und als Zugang zu den östlich gelegenen Gemeinbedarfsflächen eingeplant. Die Festsetzung einer Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz ist im Entwurf enthalten, ferner zusätzlich Flächen für die Schaffung notwendiger Garagenanlagen.

Insgesamt können hier ca. 50 WE neu geschaffen werden.

Die nunmehr vorgesehene Vervollständigung beschränkt sich daher wesentlich auf die Sicherung der Gemeinbedarfsflächen Schule und Kirche sowie den Ausbau der verbesserungswürdigen Kreuzung Emscherstraße/Unser-Fritz-Straße. Die Erschließung des Hintergeländes zwischen der Emscherstraße und Gahlenstraße deckt die in diesem Gebiet vorhandene Nachfrage nach geeigneter Familienheimbebauung. Es handelt sich dabei um eine vorbereitende Maßnahme zur Versorgung der Bevölkerung mit dringend notwendigem Wohnraum, sowohl aus Gründen der unbefriedigenden Wohnqualität im Gemeindegebiet als auch zur Gegensteuerung gegenüber der sinkenden Einwohnerzahl.

Der Bebauungsplanentwurf wurde zudem mit Einverständnis aller am Ort Beteiligten aus dem Entwurf des FNP nach dessen Beratung in den Ratsfraktionen entwickelt. Im übrigen ist die vorliegende Planung identisch mit der Zieldarstellung des bis Dezember 1977 rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Stadt Wanne-Eickel.

II. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenzen des Bebauungsplanes sind eindeutig festgesetzt und gem. Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

III. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bestimmt durch Text und Zeichen, Darstellung alle Neuordnungsmaßnahmen. Wesentliche Festsetzungen betreffen die geplanten Wohnbaubereiche, die Gemeinbedarfsflächen Kirche und Schule sowie die öffentlichen Verkehrsflächen.

IV. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist überwiegend durch das vorh. Straßensystem vorgegeben. Ergänzt wird die Erschließung des neu geplanten Wohnbereiches durch eine notwendige Stichstraße sowie durch ein Fußwegesystem.

V. Bodenordnung

Die Anordnung einer Umlegung muß vorsorglich angeordnet werden, um im Wesentlichen Ansprüche der Kath. Kirchengemeinde auf Ausgleich für die Hergabe eines Grundstücksteiles zugunsten der Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche "Schule" regulieren zu können, falls freihändiger Erwerb nicht möglich wird.

VI. Kosten

Für die Durchführung des Bebauungsplanes wurden folgende Kosten überschlägig ermittelt:

1. Grunderwerbskosten

Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	250.000,-- DM

2. Ausbaukosten

Kanalbau	ca.	207.000,-- DM
Straßenbau	ca.	280.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	ca.	48.000,-- DM
insgesamt	ca.	535.000,-- DM

3. Kinderspielplatz

Ausbaukosten	ca.	75.000,-- DM

Herne, den 01. 03. 1979

Ergänzung der Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 102 - Unser-Fritz-Straße / Emscherstraße -

Die durch TÜV-Gutachten ermittelte Immissionsbelastung in diesem Bereich, deren wesentliche Quelle der KFZ-Verkehr ist, kann nur durch bauliche Vorkehrung im Inneren von Aufenthaltsräumen entspr. § 4 der Festsetzung im Bebauungsplan (Schallschutzmaßnahmen) entspr. VDI-Richtlinie 2719 reduziert werden. Entsprechende Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren veranlaßt. Insoweit kann in § 4 des Textteils der letzte Satz entfallen. Ferner muß auf die östlich und südlich des Plangebietes verlaufende Riegelbebauung entlang der Emscher- als auch der Unser-Fritz-Straße hingewiesen werden, die ein hohes Maß von Abschirmfunktion als Bestandsbebauung übernimmt.

Im Bereich der B 226 sind durch techn. Einrichtungen (Schallschutzwände etc.) keine Verbesserungen zu erreichen, da beginnend von der "Gemeinbedarfsfläche Kirche" bis zum Rhein-Herne-Kanal eine Höhendifferenz von ca. 5 m vorhanden ist. Diese wird durch die vorh. Kanalbrücke bedingt, die zudem bei Absinken der Kanalsohle und des umgebenden Bereichs in absehbaren Zeiträumen entsprechend gehoben werden muß. Die nächste Anhebung wird voraussichtlich 1990 anstehen.

Die sich daraus ergebende Sockelverbreiterung von ca. 3 m geht zu Lasten der bisherigen Ausweisung GGa für die Baugebiete (1) und (2). Dafür wird in diesem Bereich nur noch eine GSt-Ausweisung für das Gebiet Nr. (2) vorgenommen.

Die GGa-Fläche für das Baugebiet (11) wird zusätzlich auch den Baugebieten (1) und (2) zugeordnet.