Archivexemplar

Stadt Herne
Der Oberstadtdirektor
- Stadtplanungsamt -
Az.: 61/114

Herne, 15. April 1985/S.

# B e g r ü n d u n g

zu dem Bebauungsplan Nr. 114 - Hermannstraße
Stadtbezirk Wanne

## 1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan liegt im Westen des Stadtgebietes und wird begrenzt durch die Kolpingstraße im Norden, die Rathausstraße im Osten, die Hermannstraße im Süden und die Hauptstraße im Westen.
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind festgesetzt und gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

## 2. Rechtsgrundlage

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.02.1980 nach vorausgegangener Billigung durch den Ausschuß für Planung, Stadtentwicklung und Umweltschutz, die Bezirksvertretung Wanne und den Hauptausschuß gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) für den o.g. Planbereich nach den Vorschriften dieses Gesetzes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 - Hermannstraße, Stadtbezirk Wanne - beschlossen.
Der Bebauungsplan setzt insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen fest.

Das Bundesbaugesetz macht in § 1 Abs. 6 und 7 der Gemeinde u.a. zur Pflicht, daß die Bauleitplanung den Wohnbedürfnissen, der Gesundheit und der Sicherheit der Bevölkerung zu dienen und die Bedürfnisse der Wirtschaft zu beachten hat.

66



Die Bauleitplanung soll die städtebauliche Entwicklung ordnen und die sonstige Nutzung von Grundstücken vorbereiten und leiten sowie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander gerecht abwägen. Weiter soll der Bebauungsplan Voraussetzung für den Erlaß von Abbruch- und Baugeboten sowie für die Enteignung sein.

Diesen Zwecken dient die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114.

3. Allgemeines

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 3,7 ha.

Mit dem Bebauungsplan werden ein Kerngebiet an der Hauptstraße, ein Mischgebiet an der Hermannstraße und vier allgemeine Wohngebiete an der Kolpingstraße, der Rathausstraße und der Hermannstraße ausgewiesen.

In dem Baugebiet 1 - Kerngebiet - ist eine 4- bis 5geschossige Bebauung entlang der Straßenfront mit einer 1- bis 2geschossigen hinteren Bebauung vorgesehen.
In den Baugebieten 2, 3 und 6 - allgemeines Wohngebiet - ist eine 2 1/2- bis 3 1/2-geschossige Bebauung mit Satteldach und im Baugebiet 5 - allgemeines Wohngebiet - eine 4geschossige Bebauung mit Flachdach ausgewiesen.

Die in dem ausgewiesenen - Mischgebiet - Baugebiet 4 a liegende Gemeinbedarfsfläche soll als 4geschossige Bebauung wie auch die verbleibende Mischgebietsausweisung vorgesehen werden, wobei die Zahl der Vollgeschosse, wie in allen anderen Baugebieten, in dem Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt ist.
Die Zahl der Vollgeschosse ist nur im Rahmen der festgesetzten mit GFZ bezeichneten Ausnutzungsziffern bestimmbar. Die überbaubaren Flächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist nur im Rahmen der gem. § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmten Ausnutzungsziffern, hier jeweils durch Grundflächen- und Geschoßflächenzahl festgesetzt, möglich.

Die geplante städtebauliche Neuordnung sieht in dem Baugebiet 4 a - Gemeinbedarfsfläche - die Errichtung eines Kirchenneubaues mit ca. 900 Sitzplätzen vor.
Des weiteren sehen die Baugebiete 1, 4 und 5 die Einrichtung von neuen Wohnungen und die Erweiterung und Unterbringung zusätzlicher der Versorgung des Gebietes dienender Läden, Schank und Speisewirtschaften vor.
Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die vorhandene Kanalisation.
Eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist alleine durch die zentrale Lage des Bebauungsplanbereiches gegeben. Omnibuslinien sind vorhanden. Die schulische Betreuung ist durch die in unmittelbarer Nähe liegenden Schulen gewährleistet.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

In dem Bebauungsplanbereich werden denkmalpflegerische Belange nicht berührt.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen gesetzlicher Art zur Bodenordnung sind nicht vorgesehen. Der Erwerb erforderlicher Grundstücke soll auf freiwilliger Basis erfolgen.

6. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Um bauliche Anlagen wirksam und in angemessener Weise gegen evtl. Bergschäden zu sichern, ist schon vor Beginn der Einzelplanung mit der Bergbau AG Lippe, Postfach 1145, 4690 Herne, Verbindung aufzunehmen, damit die gesetzlich geregelten Vorkehrungen getroffen werden können.

Insbesondere sind Baukörper möglichst klar zu gliedern und in Abständen von höchstens 25 m durch mindestens 10 cm breite Bewegungsfugen zu trennen. Die Bewegungsfugen müssen geradlinig verlaufen und dürfen nicht abgewinkelt sein.

Die wesentlichen zu beachtenden Grundzüge sind in einem Merkblatt zusammengefaßt, das dieser Begründung als Anlage beigefügt wird. Damit erhält jeder Bauherr und Architekt schon frühzeitig die Möglichkeit, sich über Maßnahmen zur Verhütung von Bergschäden zu informieren. Es entbindet ihn jedoch nicht, sich entsprechend der Kennzeichnung auf dem Bebauungsplan mit dem Bergbautreibenden in Verbindung zu setzen.

7. Entschädigung

Evtl. Entschädigungsansprüche werden nach §§ 39 j ff BBauG geregelt.

8. Kosten

| Zweck | Kosten | Finanzierung | |
|---|---|---|---|
| | | Stadt | Dritte |
| **Grunderwerbskosten** | | | |
| Straßen- und Wegeflächen Hauptstraße (10 % des Bodenrichtwertes) | 11.200,-- | 11.200,-- | |
| Grunderwerbskosten einschl. Abbruch | 400.000,-- | 400.000,-- | |
| Summen | 411.200,-- | 411.200,-- | |
| **Ausbaukosten** | | | |
| öffentl. Grün (zu pflanzende Bäume) | 57.000,-- | 57.000,-- | |
| öffentl. Parkfläche | 180.000,-- | 180.000,-- | |
| Summen | 237.000,-- | 237.000,-- | |
| **Gesamtkosten** | | | |
| Grunderwerbskosten | 411.200,-- | 411.200,-- | |
| Ausbaukosten | 237.000,-- | 237.000,-- | |
| | 648.200,-- | 648.200,-- | |

Bei einer Weiterveräußerung der im Bebauungsplanbereich vorhandenen ca. 3.800 $m^2$ großen unbebauten städtischen Grundstücksfläche der Stadt Herne stehen den o.g. Kosten Erlöse zwischen 160,-- DM bis 190,-- DM/$m^2$ (gem. Richtwertkarte der Stadt Herne) gegenüber.

Mittel für die Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen sind im Haushaltsplan 1985 noch nicht vorgesehen. Die zuständigen Fachämter sind gehalten, diese für die Haushaltsplanung der Folgejahre anzumelden.

Anlage
Merkblatt der
Bergbau Aktiengesellschaft Lippe

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

(von der Mühlen)
Stadtrat