Stadt H e r n e
Stadtplanungsamt

Herne, den 29.08.1991/gu6010

Archivexemplar

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 140 - Auf der Wilbe -
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

## I. Anlaß, Absicht und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet umfaßt eine Anzahl von Flächen, denen keine eindeutige Nutzung zugeordnet werden kann. So gibt es große brachliegende Grundstücke, wirklich aber unbefestigte und bodenrechtlich ungesicherte Wegeverbindungen sowie einen vernachlässigten, kaum noch angenommenen Bolzplatz.
Ebenfalls besteht Neuordnungsbedarf für den Bereich der Albert-Schweitzer-Schule, die 1993 der schulischen Nutzung entzogen wird. In Röhlinghausen herrscht Mangel an nutzbaren Freiflächen, wie die Erhebungsergebnisse im Rahmen zur Wohnumfeldverbesserung gezeigt haben.
Mit Hilfe des Bebauungsplanes sollen Flächen neu geordnet und einer bedarfsgerechten Nutzung zugeführt werden.

Vorgesehen sind:

- Grünflächen
- Ergänzung der Wohnbebauung
- Umnutzung von Schulgelände und Schulgebäude der Albert-Schweitzer-Schule
- Sicherung und Erweiterung des Wegesystems
- Flächen für Spiel und Freizeit

## II. Grünflächen

Der zum Aufstellungsbeschluß führende Bebauungsplanentwurf sah für die Parzelle 474 die Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche Schulsportanlage" vor. Zwischenzeitlich wurde beschlossen, daß der Schulbetrieb der Albert-Schweitzer-Schule ausläuft, so daß diese Festsetzung überholt ist.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt war für das v.g. Grundstück eine Baulast eingetragen. Sie diente dem Schutz der auf den angrenzenden Grundstücken beabsichtigten und zwischenzeitlich auch verwirklichten Wohnbebauung vor Lärmemissionen des benachbarten Mannesmann-Werkes. Gleichzeitig sollte Wohnbebauung auf diesem Grundstück ausgeschlossen werden. Diese Baulast ist durch Einstellung des Mannesmann-Betriebes entfallen. Die Löschung der Baulasteintragung erfolgte am 21.03.1988. Zuvor wurde am 15.03.1988 für diese Fläche eine Veränderungssperre beschlossen und mit Datum vom 17.03.1988 veröffentlicht, um die zukünftige Planung zu sichern.

–

–

Der Rückbau der ehemaligen "Salzstrecke" und ihre beabsichtigte Nutzung als Fuß- und Radwegeverbindung ergeben neue städtebauliche Möglichkeiten, besonders für den Ortsteil Röhlinghausen. Diese Trasse soll zukünftig vorhandene Grünflächen verknüpfen helfen und um bisher brachliegende Grundstücke angereichert werden, so daß in der Endstufe eine stadtteilübergreifende Grünflächenvernetzung erreicht wird, damit die Qualität des Ortsteiles Röhlinghausen weiter aufgewertet wird. Aus diesen Gründen setzt der Bebauungsplan für diese Brachfläche eine Grünnutzung (naturnahe Landschaft) fest.

Pflanzgruppen von Bäumen (Erlen, Ahorn, Flügelnuß, Eschen, Ebereschen, Traubenkirschen, Birken, Linden, Weiden) und Sträuchern (Feldahorn, Weißdorn, Schlehen, Hollunder, Hartriegel, Brombeeren) entlang der ehemaligen Salzstrecke, soweit sie dem Geltungsbereich dieses Planes zuzuordnen sind, und die Pflanzgruppen südlich und westlich des bestehenden Bolzplatzes werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Zerstörung als zu schützende Flächen festgesetzt. Der übrige, besonders schützenswerte Baumbestand wird durch eine zurückhaltende Baugrenzenfestsetzung, die sich am zu erwartenden Kronendurchmesser dieser Bäume orientiert, ausreichend gesichert.

III. Wohnbauflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sein Umfeld sind geprägt durch Geschoßwohnungsbau, Ein- bis Zweifamilienhausbebauung mit zum Teil großen Grundstücken und großzügigen Grünflächen zwischen den Häuserzeilen.
Durch Verlagerung des Bolzplatzes und Überplanung der Grabelandparzellen ist eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung vorgesehen mit dem Ziel, bestehendes Wohnbaulanddefizit mit attraktivem Umfeld zu mildern. Erschlossen wird diese Fläche durch eine Stichstraße. Die geplante Wohnbebauung soll zwei Vollgeschosse nicht überschreiten und durch entsprechende Richtwerte für Grund- und Geschoßfläche eine aufgelockerte Bebauung gewährleisten und sich somit der vorgeprägten Situation anpassen.
Die bestehende Siedlung wurde zu einer Zeit erstellt, als die Fahrzeugdichte erheblich geringer war, d.h., die Versorgung des ruhenden Verkehrs muß nachgebessert werden. Es ist deshalb vorgesehen, das Plangebiet mit einer verbesserten Stellplatz- bzw. Garagenversorgung auszustatten.
Da gerade im vorhandenen Mietwohnungsbau eine Unterversorgung mit PKW-Abstellmöglichkeiten festzustellen ist, werden hier Flächen zur Versorgung mit Stellplätzen und Garagen grünschonend festgesetzt. In den übrigen Quartieren sollen auf nichtüberbaubaren Grundstücksteilen Garagen und Stellplätze nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden. Im Bereich der Plutostraße Nr. 80 - 84 wurden die vorhandenen eingeschossigen Anbauten und Grenzbebauung nicht in die festgesetzte überbaubare Fläche eingebunden um vorhandenen Baumbestand zu schützen, die baurechtlich unzulässige Grenzbebauung nicht zu sanktionieren und Platz für notwendige Garagen zu erhalten. Als Ersatz wurde für die Vorderhäuser großzügige Erweiterungsmöglichkeit geschaffen.

## IV. Gelände der Albert-Schweitzer-Schule

Bereits heute sind Gebäudeteile der Albert-Schweitzer-Schule mit nichtstörendem Gewerbe (Medienzentrum) belegt und umgenutzt. Im Jahre 1992 soll der Schulbetrieb ganz eingestellt werden. Eine adäquate Folgenutzung soll sich der vorhandenen Wohnsiedlung anpassen und darf daher den Rahmen des Nutzungskataloges eines Mischgebietes nicht sprengen.
Mischgebiet dienen gemäß Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, d.h., eine schulische Nutzung ist zu jeder Zeit zulässig, zumal die Gemeinde Eigentümer dieses Grundstückes ist.
Die Turnhalle soll weiterhin ihrem Bestimmungszweck dienen und wird daher als "Gemeinbedarfsfläche Turnhalle" festgesetzt.

Die jetzigen nichtbebauten Innenflächen des Schulkomplexes sind größtenteils versiegelt und dienen als Schulhof. Diese Flächen werden so geordnet, daß das notwendige Parkplatzangebot gewährleistet ist und darüber hinaus eine Flächenentsiegelung zur Aufnahme einer zusätzlichen Wegeführung zur Turnhalle, eine weitere Durchgrünung (Arbeiten im Park) und bauliche Gewerbeerweiterungen vorgenommen werden können.

## V. Frei- und Spielflächen

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf legt größten Wert auf die Sicherung von Frei-, Grün- und Spielflächen und deren Verknüpfung untereinander durch ein ausgebautes Fuß- und Radwegenetz.
Im Vorgriff dieser Rechtsnorm soll im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung die südlich des Pumpwerkes angrenzende Brachfläche zu einer Fläche für Spiel- und Freizeitnutzung einschließlich der zu ihr führenden Wegeflächen umgestaltet werden.
Der vernachlässigte, wenig angenommene Bolzplatz an der Eichendorffstraße soll auf die südlich gelegene Fläche des jetzigen Spielplatzes verlegt werden. Diese periphere Lage ist zur Aufnahme eines Bolzplatzes bestens geeignet, da hier die Unverträglichkeit von Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Bolzplätzen minimiert wird.
Die vorhandene nördlich dieses Standortes gelegene Wohnbebauung wird durch die bereits vorhandene Garagenzeile abgeschirmt. In Verbindung mit einem Wall ~~westlich der geplanten Kleingartenanlage~~ wird ein ausreichender Schallschutz gewährleistet.

## VI. Versorgungsflächen (Pumpwerk)

Im Planbereich liegt das genossenschaftliche Pumpwerk Herne-Röhlinghausen.
Anfallende Abwässer werden über die Kanalisation, den Hüller Bach und die Emscher abgeführt und in der Kläranlage Emschermündung gereinigt.
Die Pumpwerksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 14 als "Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen" festgesetzt.

## VII. Altlastengefährdungsabschätzung

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurden zum Ausschluß von Altlasten Boden- und Grundwasseruntersuchungen vom Rheinisch-Westfälischen TÜV Essen durchgeführt. Das erste Gutachten lag der Stadt Herne am 28.06.1988 vor, die Gutachten der Nachuntersuchungen datieren vom 05.07.1989 und 02.11.1989.

Im 1. Gutachten wurde eine punktuell auftretende Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, die sich bei Nachuntersuchungen von oberflächennah entnommenen Proben jedoch nicht bestätigte. Ebenso wurde festgestellt, daß die im 1. Gutachten ermittelten Kohlenwasserstoffkonzentrationen nicht relevant sind, denn die 2. und 3. Untersuchungsreihe bestätigten das mögliche Vorkommen von Kohlenwasserstoffen im Boden nicht. Laut Gutachter haben die Kohlenwasserstoffe im Hinblick sowohl auf die derzeitige Nutzung als auch auf mögliche Nutzungsänderungen keine Umweltrelevanz. Von den in tieferen Bodenbereichen vereinzelt vorgefundenen geringen Schwermetallbelastungen ist eine Gefährdung nicht zu erwarten.
Das Grundwasser ist durch Chlorid, Sulfat, Nitrat und die Schwermetalle Blei und Zink belastet. Von einer Nutzung des Grundwassers ohne vorherige gesonderte Prüfung ist abzuraten."

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen bestehen keine Bedenken gegen die geplante Nutzung.

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

## VIII. 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 gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen. Westfälisches Museum für Archäologie-/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel. 02761/4470.

## IX. 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.

## X. Lärmschutz

Gemäß Lärmkataster der Stadt Herne, erstellt durch die Universität Dortmund, liegt der Schallpegel entlang der Plutostraße zwischen 60 - 65 dB(A) tags und 55 - 60 dB(A) nachts.
Nach dem Rd.Erl. des MSWV vom 21.07.1988 sind die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete in Anlehnung an die DIN 18035 mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und bei Mi-Gebieten mit 60 dB(A) tags und 45 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.

## XI. Entwässerung

Es wird empfohlen, die Abläufe von Dachflächen, soweit möglich, nicht an die Kanalisation anzuschließen, sondern durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen.
Wege und Parkplätze sollen aus durchlässigem Material hergestellt werden.

XII. [illegible]

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

(Terhoeven)
Stadtrat

XVI. Baumschutz

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Borne in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

XVI. Voraussichtliche Kosten

| Maßnahme | Veranlagte Kosten | Einnahme/Zuschüsse | städt. Anteil |
|---|---|---|---|
| Verlagerung des Bolzplatzes | 99.000,-- | Erlös aus Grundstücksteilverkauf des jetzigen Bolzplatzes m² x 125,-- | |
| Kinderspielplatz mit Wegeführung und Grunderwerb | 297.600,-- | WUF-Maßnahme zu 80 % förderungsfähig | 59.520,-- |
| Naturnahe Landschaft einschl. Grunderwerb | 590.000,-- | | |
| Parkplätze, Wegeverbindungen u. Rekultivierung im Turnhallenbereich | 210.000,-- | ./. | 210.000,-- |
| Parkplätze südl. d. Eichendorffstr. | 150.000,-- | ./. | 150.000,-- |
| Stichstr. einschl. Entwässerung und Anlegen d. Wendehammers d. Eichendorffstr. | 511.000,-- | Anliegerbeiträge 90 % | 51.100,-- |

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

(Terhoeven)
Stadtrat