Fachbereich Stadtplanung

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 140 – Auf der Wilbe - Stadtbezirk Herne-Eickel

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung, bisheriges Planverfahren
2. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt
3. Festsetzungen
   - 3.1 Bauliche Nutzung
   - 3.2 Ruhender Verkehr
   - 3.3 Erschließung
   - 3.4 Grün- und Freiflächen
   - 3.5 Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange
4. Umweltbelange und Landschaftspflege
5. Immissionsschutz
6. Altlasten
7. Bodendenkmalpflege
8. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen
9. Sonstiges

01.09.2004

1. Planungsanlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung, bisheriges Planverfahren

Am 23.02.1993 trat der Bebauungsplan Nr. 140, Auf der Wilbe, in Kraft. Zielsetzung war es u.a., das bis 1992 zu schulischen Zwecken genutzte Gebäude an der Fritz-Reuter-Straße (Albert-Schweitzer-Hauptschule) einer anderen Nutzung zuführen zu können, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die vorhandenen Freiflächen und Wege neu zu ordnen.
Die Umnutzung des ehemaligen Schulgebäudes zu einem Medienzentrum (Mediatec) ist inzwischen weitgehend abgeschlossen.

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplans greift nun die Tatsache auf, dass nach wie vor Bedarf an Wohnraum in zentraler und dennoch grüner Lage besteht und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen in einem Bereich, der bereits verkehrstechnisch erschlossen ist und bislang überwiegend als Stellplatzfläche genutzt wird. Da diese Stellplätze jedoch auch größtenteils anderweitig untergebracht werden können und sich das neue Baufenster gut in den Straßenraum mit den dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern integriert, ist dieses Grundstück an der Fritz-Reuter-Straße für eine neue Wohnbebauung sehr gut geeignet.
Darüber hinaus hat sich durch Baumaßnahmen außerhalb des Plangebietes ein Bedarf an Ausgleichsflächen ergeben, der in dem vorliegenden Änderungsplan aufgenommen und planungsrechtlich festgesetzt wird. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 140, Frei- und Grünflächen zu sichern, wird im Änderungsplan weiterhin aufgegriffen. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 140 südlich des Mediatec-Gebäudes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesene Freifläche wurde noch nicht als solche angelegt. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche bleibt bestehen, die Zweckbestimmung wird jedoch in „Wiese" und in „Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB" umgewandelt, die Asphaltdecke wird teilweise entsiegelt und bepflanzt (Näheres siehe Punkt 4). Im Zusammenhang mit den westlich des Geltungsbereiches angrenzenden Freiflächen wird nach wie vor der Eindruck einer weitreichenden Durchgrünung der Umgebung vermittelt.

2. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 liegt im Südosten des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 140, im Stadtteil Röhlinghausen, Stadtbezirk Eickel. Er umfasst den Bereich zwischen der Eichendorffstraße im Norden, der Fritz-Reuter-Straße im Osten, dem Fuß- und Radweg im Westen und die Grenze des Flurstücks 572 der Flur 61 der Gemarkung Wanne-Eickel im Süden.
Entsprechend der Festsetzung als Mischgebiet (§ 6 Baunutzungsverordnung) sind dort Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die dort ansässigen Betriebe halten diese Bedingungen ein. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Turnhalle wird nach wie vor für den Sportunterricht (u.a. Grundschule Eickeler Park und Hauptschule Gustav-Adolf) und von Sportvereinen genutzt.
Die Wohnbebauung an der Fritz-Reuter-Straße ist seit Ende 2002 fertig gestellt. An ihr orientiert sich die Größe und Lage des im Änderungsplan vorgesehenen zusätzlichen Baufensters.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herne stellt den gesamten Änderungsbereich als Mischgebiet dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3. Festsetzungen

3.1 Bauliche Nutzung

Über die vorhandene, kürzlich fertig gestellte Wohnbebauung an der Fritz-Reuter-Straße hinaus besteht Bedarf, weiteren Wohnraum in diesem Bereich zu schaffen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 setzt daher nördlich des neu entstandenen Wohngebäudes an der Fritz-Reuter-Straße ein zusätzliches Baufenster fest, das eine dreigeschossige Wohnbebauung in Anpassung an die vorhandenen Gebäude ermöglicht.

Das Mediatec-Gebäude sowie die südlich im Plangebiet liegende Turnhalle bleiben erhalten. Sie werden in ihrer bisherigen Nutzung, wenn auch mit neuen Grundstückszuschnitten und teilweise verkleinerten Baugrenzen (zugunsten weiterer Stellplätze, siehe Punkt 3.2) weiterhin als solche festgesetzt.

3.2 Ruhender Verkehr

Die Innenhofflächen des Mediatec-Gebäudes (ehemaliger Schulhof) dienen entsprechend ihrer Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 140 als private Parkplätze für die dort Beschäftigten. Da die Stellplätze, die durch die Betriebe tatsächlich benötigt werden (ca. 50 – 60), unter dem derzeitigen Angebot von 70 liegen, kann auf einen Teil der im Bebauungsplan Nr. 140 festgesetzten Stellplatzflächen verzichtet werden.
Durch die Inanspruchnahme eines Teils der jetzigen Stellplätze für Wohnnutzung, gehen etwa 100 m² Stellplatzfläche verloren. Da nach Aussage der Eigentümerin der Firma Mediatec eine bauliche Erweiterung des Gebäudes nicht erforderlich ist, wird die im Bebauungsplan Nr. 140 festgesetzte Erweiterungsfläche zugunsten weiterer Stellplatzflächen in diesem Bereich reduziert. Bei einer Neuaufteilung der dann neu zugeschnittenen Fläche wären eine Unterbringung von 60 Stellplätzen denkbar, die für den Bedarf der Betriebe ausreichend sind.

Der ruhende Verkehr des neuen Wohngebäudes wird auf dem Grundstück untergebracht.

Um pro Wohneinheit mindestens 0,5 Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stellen zu können, werden die im Bebauungsplan Nr. 140 nördlich des Mediatec-Gebäudes festgesetzten privaten Stellplätze nun als öffentliche Parkplätze festgesetzt. Sie können dann bei entsprechendem Bedarf für den öffentlichen Verkehr zugänglich gemacht werden. Die Fläche ist bereits teilweise asphaltiert vorhanden und würde zunächst auch nur in der vorhandenen Form genutzt werden, da ein Ausbau mit erheblichem finanziellen Aufwand verbunden ist, der Bedarf aber noch nicht abzusehen ist.

Die Stellplätze waren für den Fall festgesetzt worden, dass der Parkdruck auf dem Gelände der Mediatec steigt und nicht mehr durch den vorhandenen Bestand gedeckt werden kann. Dies ist vorerst nicht zu erwarten.
Durch die Festsetzung als öffentliche Parkfläche besteht aber dennoch die Möglichkeit, die Stellplätze, die derzeit noch nicht ausgebaut sind, herzustellen. Als öffentliche Parkplätze sind sie somit dauerhaft für den Besucherverkehr der näheren Umgebung gesichert.

Die Stellplatzfläche für die Turnhalle wird gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 140 etwas vergrößert, da in der Vergangenheit festgestellt wurde, dass die vorhandenen Stellplätze oft belegt sind und der nun mit einbezogene Bereich derzeit auch keiner anderen Nutzung dient.

3.3 Erschließung

Die ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind ausgebaut. Der Geltungsbereich ist somit voll erschlossen.

Da der im Bebauungsplan Nr. 140 festgesetzte öffentliche Fuß- und Radweg im Bereich der Turnhalle entfällt und ein Ausbau der nach wie vor festgesetzten Stellplätze die Zufahrt zur Turnhalle für Feuerwehr-, Rettungs- und Krankenfahrzeuge erschweren würde, wird für diese Notversorgungen ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Diese Fläche muss dauerhaft für die Zufahrt gesichert sein.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Bochum-Gelsenkirchener Straßenbahnen an der südlich gelegenen Haltestelle Königsgruber Straße in etwa 350 m Entfernung. Von hier aus bestehen Fahrtbeziehungen nach Gelsenkirchen (Linie 385), Bochum Dahlhausen und Herne Bahnhof (Linie 390) sowie Wanne-Eickel Hbf und Bochum Harpen über Bochum Zentrum (Linie 368).
Der nördliche Bereich wird durch die Buslinie 387 (Röhlinghausen Kirche – Wanne-Eickel Hbf – Königsberger Str.) der Straßenbahn Herne-Castrop-Rauxel GmbH über die Haltestelle „Plutostraße“ an den ÖPNV in Herne angeschlossen.

3.4 Grün- und Freiflächen

Die letzten zehn Jahre seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 140 haben gezeigt, dass der Weg, der nördlich der Turnhalle festgesetzt ist, aber nie ausgebaut wurde, nicht benötigt wird, da der Weg, der südlich der Halle verläuft und dort an das weitergehende Fuß- und Radwegenetz angebunden ist, ausreicht. Er entfällt daher in dem Änderungsplan zugunsten einer Erweiterung der Grünfläche.

3.5 Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen zum Ausschluss von Altlasten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 140 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Versickerung des Niederschlagswassers. Eine zentrale Planung zur Beseitigung des Regenwassers ist aufgrund der weitgehenden Verwirklichung der Bebauung nicht notwendig.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas und Strom ist durch das vorhandene Leitungsnetz bereits gesichert. Das anfallende Abwasser kann durch Anschluss an die bestehende Kanalisation abgeführt werden.
Gemäß den im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 erstellten Gutachten des Rheinisch-Westfälischen Technischen Überwachungsvereins vom 27.06.1988, 05.07.1989 und 02.11.1989 liegt der Grundwasserstand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 bei 2 - 4 m unter Geländeoberkante. Dies ist im Zuge zukünftiger Bautätigkeiten zu berücksichtigen.

4. Umweltbelange und Landschaftspflege

Mit Wirkung vom 20.07.2004 ist das Baugesetzbuch durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) dahin gehend novelliert worden, dass künftig jeder Bebauungsplan, dessen Aufstellung nach dem 20.07.2004 beschlossen wurde bzw. nicht bis zum 20.07.2006 abgeschlossen wird, einer Umweltprüfung unterzogen werden muss. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 kann nach der alten Fassung des BauGB abgeschlossen werden, weil der Aufstellungsbeschluss schon im Mai 2004 erfolgte.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 140 sieht keines der in Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Vorhaben vor, die gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB eine UVP erforderlich machen.

Die zusätzliche Bebauung an der Fritz-Reuter-Straße, die durch diesen Änderungsplan ermöglicht wird, verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Als Ausgleichsmaßnahme wird ein Teil des jetzigen Parkplatzes, der an die Ausgleichsfläche „Klosterstraße“ angrenzt, entsiegelt und mit heimischen Sträuchern bepflanzt.

Das zukünftige Baugrundstück ist z.T. mit Bäumen bestanden. An der östlichen Grundstücksgrenze entlang der Fritz-Reuter-Straße befindet sich ein Pflanzstreifen mit 12 Einzelbäumen und Ziersträuchern. Von diesen Einzelbäumen sind neun nach Baumschutzsatzung geschützt und drei nicht. Hierbei handelt sich um Ahorn und Kirschbäume, die aufgrund von Trockenastigkeit und Wuchsform nur bedingt erhaltenswert sind.

Rechts und links dieses Pflanzstreifens befinden sich eine Roteiche und eine Esche. Im westlichen Teil des Grundstücks, auf der derzeitigen Parkplatzfläche, stehen eine Silberlinde und ein Götterbaum.
Diese Einzelbäume, die wegen ihres Wuchses und ihres Habitus von Bedeutung für den Bereich sind, werden daher weiterhin als erhaltenswert eingestuft und festgesetzt. Darüber hinaus ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Herne in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Der Bereich zwischen dem Mediatec-Gelände und der Turnhalle ist im Bebauungsplan Nr. 140 bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese wurde als solche jedoch nie angelegt und ist noch immer überwiegend versiegelt. Im Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 140 bleibt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erhalten. Neben kleineren Bereichen mit der Zweckbestimmung Wiese wird der über-

wiegende Teil als Kompensationsfläche zum ökologischen Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB für die folgenden baulichen Maßnahmen festgesetzt, entsiegelt und bepflanzt:

Am 5.2.2002 wurde der Bau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Garagen an der Klosterstraße (Bebauungsplan Nr. 185) genehmigt. Voraussetzung war, dass sich der Eigentümer verpflichtet, eine 186 m² große Fläche an der Fritz-Reuter-Straße zu entsiegeln und durch eine Gehölzpflanzung nach Vorgabe des von der Stadt Herne erstellten Bepflanzungskonzeptes spätestens mit Fertigstellung des Gebäudes ökologisch aufzuwerten. Diese Maßnahme wurde inzwischen durchgeführt und als Festsetzung in den Änderungsplan aufgenommen.

Der Bereich westlich davon ist als Kompensationsfläche für Eingriffe, die im Zusammenhang mit dem zweigleisigen Ausbau der Straßenbahnlinie 306 (Abschnitt zwischen Stadtgrenze Bochum und Eickeler Straße 78) stehen, planfestgestellt. Als Ausgleich für die dort vorgenommene Rodung von Bäumen und die Versiegelung von Flächen werden im Bereich nördlich und nordwestlich der Turnhalle zwei Flächen von insgesamt 1090 m² entsiegelt, bepflanzt und durch Festsetzung gesichert.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird weder von Bundesstraßen noch von stark befahrenen örtlichen Hauptverkehrs- und Durchfahrtsstraßen berührt.
Die durch den Zu- und Abgangsverkehr auf dem Mediatec-Grundstück entstehenden Geräuschemissionen werden sich durch den Änderungsplan gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 140 nicht erhöhen.
Immissionen, die über den in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) jeweils empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerten für den Beurteilungspegel liegen, sind daher nicht zu erwarten.
Die heutzutage aus Wärmeschutzgründen verwendeten Fenster entsprechen in der Regel den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 und sind daher zusätzlich in der Lage, eine Immissionssituation im Gebäude zu sichern, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht wird.
Die Nutzung der Stellplätze, die dem Mediatec-Gebäude mit den ansässigen Firmen zugeordnet sind, ist auf die Tageszeit begrenzt. Für die direkt angrenzende Wohnbebauung ergibt sich somit eine Gewährleistung der erforderlichen Nachtruhe.

6. Altlasten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 wurden 1988 zum Ausschluss von Altlasten Boden- und Grundwasseruntersuchungen vom Rheinisch-Westfälischen TÜV Essen durchgeführt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchungen zum Ausschluss von Altlasten sind in den Gutachten vom 27.06.1988, 05.07.1989 und 02.11.1989 dargestellt.
Im 1. Gutachten wurde eine punktuell auftretende Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, die sich bei Nachuntersuchungen von ober-

flächennah entnommenen Proben jedoch nicht bestätigte. Ebenso wurde festgestellt, dass die im ersten Gutachten ermittelten Kohlenwasserstoffkonzentrationen nicht relevant sind, denn die zweite und dritte 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 Ergebnis der Untersuchungen bestanden und bestehen auch für die beabsichtigte Änderung keine Bedenken gegen die geplante Nutzung.

7. Bodendenkmalpflege

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 NRW) , 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 NRW).

8. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Bereich bergbaulicher Aktivitäten. Bei Neubauvorhaben sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG, Shamrockring 1, 44623 Herne, Kontakt aufzunehmen.

9. Sonstiges

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. des vierten Teils des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen i.S. des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

(Terhoeven)
Stadtrat

Anlagen

- Ausgleichsberechnung des OR Stadtgrün vom 08.08.2002
- Bodengutachten zum Ausschluss von Altlasten des RW TÜV vom 27.06.1988, 05.07.1989 und 02.11.1989