Herne, den 15.12.94/s051

~~Herne, den 26.04.93/s051~~

Stadt Herne
- Stadtplanungsamt -

Archivexemplar

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 156 - Röhlinghauser Markt - Stadtbezirk Eickel

Änderungen/Ergänzungen zur Begründung sind durch Kursivschrift gekennzeichnet

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Standortgeschichtlicher Überblick	2
3. Gegenwärtige Situation	3
4. Planungsziele	3
4.1 Stadtteilplatz	3
4.2 Wohnbebauung	4
4.3 Durchgrünung	4
5. Realisierung der Planung	4
6. Umweltbelange	5
6.1 Umweltfreundliches Bauen	5
6.11 Baubiologie	5
6.12 Ökologisches Bauen	5
6.13 Energiesparendes Bauen	6
6.2 Umwelterheblichkeit	7
6.3 Altlasten	7
6.4 Gewässer	8
6.5 Lärm	9
6.6 Abfall	9
7. Planungsinhalte, Planungsfestsetzungen	9
7.1 Grünflächen	9
7.2 Baugebiete	10
7.2.1 Baugebiet 1 - WA -	10
7.2.2 Baugebiet 2 - WA -	10
7.2.3 Baugebiet 3 - MI -	10
7.2.4 Baugebiet 4 - WA -	11
7.2.5 Baugebiet 5 - GE -	11
7.2.6 Baugebiet 6 - WA -	12
7.2.7 Baugebiet 7 - WA -	12
7.3 Fläche für Abfallentsorgung	12
7.4 Verkehrsflächen	12
7.5 Ruhender Verkehr	13
7.6 Vergnügungsstätten	14
8. Entwicklung aus der kommunalen Zielplanung	14
9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	14
10. Bodendenkmalschutz	15
11. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen	15
12. Flächenbilanz	15
13. Kosten	16
14. Landschaftspflegerischer Begleitplan	*17*

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Mannesmann-Anlagenbau, den konfessionellen Friedhof "Auf der Wilbe" und den Geltungsbereich des in Verfahrenseinheit aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 13/2 - Röhlinghauser Markt -.
Das Plangebiet wird begrenzt durch die Edmund-Weber-Straße im Süden, die Güterbahnstrecke im Westen, durch die ehemalige "Salzstrecke" bzw. die Marktstraße im Osten und durch die Straße "Auf der Wilbe" im Norden.

2. Standortgeschichtlicher Überblick

Die Schließung des Mannesmann-Werkes am 31.03.1980 bedeutete für Röhlinghausen den Verlust des letzten großen industriellen Arbeitgebers, der zeitweise bis zu 600 Arbeitnehmer beschäftigte, allerdings auch die Auflösung einer Gemengelage, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1978 nur unter erheblichen Schwierigkeiten die Darstellung gewerblicher Baufläche zuließ.
Teile des Betriebsgeländes waren und sind bis heute gewerblich bzw. durch öffentliche Einrichtungen genutzt.
Südöstlich angrenzend befindet sich die Fläche des ehemaligen Röhlinghauser Marktes (tlw. zum ehemaligen Betriebsgrundstück gehörend), die heute im wesentlichen als Parkplatz genutzt wird.

Aufgrund ihrer Lage im Ortsteilzentrum kommt diesen Flächen eine überragende Bedeutung zu, um dem bandartigen Zentrum Röhlinghausen eine auch erlebbare Ortsteilmitte zu geben.
Die dortige S-Bahn-Strecke (Salzstrecke) ist mit der Fortschreibung 1989 nun endgültig aus dem Schnellbahnbedarfsplan des Landes herausgenommen worden.
Auch für die westlich verlaufende Güterzugstrecke ist die Stillegung beabsichtigt. Beide Streckenführungen wurden durch den KVR zum "Ökologieprogramm" angemeldet.

Der vorhandene ev. Friedhof mit Gärtnerei und Wohnbebauung bildet den nördlichen Abschluß des Bebauungsplan-Geltungsbereiches.

3. Gegenwärtige Situation

Die städtebauliche Bedeutung der Industriebrache Mannesmann veranlaßte die Stadt Herne im Mai 1983, den Erwerb und die Baureifmachung durch den Grundstücksfonds Ruhr (GFR) zu beantragen. Damit sollte eine spätere Nutzung durch Wohnen und Kleingewerbe in die Wege geleitet werden.

Im Dezember 1985 erwarb der Grundstücksfonds-Treuhänder des Landes, die Landesentwicklungsgesellschaft NW, die Fläche von der Mannesmann-Anlagenbau AG.

In diesem Zeitraum entstand der Gedanke, dort ein Modellprojekt "ökologisches Bauen" durchzuführen. Gespräche mit dem damaligen Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr über Eor-

dermöglichkeiten konnten wegen der zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärten Eignung des Grundstückes für Wohnungsbau im Hinblick auf Altlasten nicht weiter konkretisiert werden. Von Februar 1986 bis Februar 1988 führte die Landesentwicklungsgesellschaft in Abstimmung mit der Stadt Herne, dem Regierungspräsidenten Arnsberg und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Bodenuntersuchungen und Altlastensanierung (incl. Entfundamentierung und Baureifma- chung) durch. Ein ca. 40 - 70 m breiter Streifen entlang dem nordwestlich angrenzenden Friedhof wurde dabei für eine Nutzung als öffentliche Grünfläche vorbereitet (keine Entfundamentierung, jedoch Sanierung des Beizbeckens und der Trafostation).

4. Planungsziele

Entsprechend seiner Bedeutung für den Stadtteil Röhlinghausen soll das ehemalige Betriebsgelände eine städtebauliche Aufwertung erfahren, d.h., im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll durch die Verlagerung des historischen Marktplatzes an die Edmund-Weber-Straße eine neue Ortsteilmitte entstehen, angereichert um eine ökologisch ausgerichtete Wohnbebauung mit großzügiger Grünvernetzung.

4.1 Stadtteilplatz

Die Schaffung eines neuen Stadtteilplatzes, dem die Rolle eines neuen Ortsteilmittelpunktes zukommt, ist ein wesentliches Planungsziel. Bis auf die nördliche Platzgrenze ist die Platzeinfassung durch die Bebauung der Marktstraße, der Edmund-Weber-Straße und das Verwaltungsgebäude der Oberfinanzdirektion definiert. Ausbau und Gestaltung des neuen Platzbereiches soll aus Mitteln der WUF-Maßnahme Röhlinghausen finanziert werden. Die nördliche Platzbegrenzung soll durch eine max. 4geschossige Bebauung gebildet werden. Im Erdgeschoß ist wegen der Lagegunst und dem Öffentlichkeitscharakter an eine Ladenzeile gedacht, die durch Dienstleistungen in den oberen Geschossen ergänzt wird. Die angestrebte Nutzung durch die Öffentlichkeit trägt zur Belebung des Marktplatzes bei. Außerdem hat er Verteilerfunktion für die von ihm strahlenförmig ausgehenden Grünwegeverbindungen. Der Platz soll vor allem drei Funktionen erfüllen:

- Durchgangs- und Aufenthaltsbereich zum Zwecke der Kommunikation und Begegnung
- Identifikationspunkt der Bürger des Stadtteils
- Multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten

4.2 Wohnbebauung

Die Schaffung eines neuen Wohnquartiers im Siedlungsschwerpunkt Röhlinghausen/Eickel mit angemessener Verdichtung nach ökologischen Kriterien ist ebenfalls erklärtes Ziel.

Mit Schreiben vom 28.12.1990 bestätigte die Stadt Herne gegenüber der LEG, daß der geförderte Mietwohnungsbau in Zusammenarbeit mit der Wohnungsgesellschaft Ruhr-Lippe als Bauträger durchgeführt werden soll. Die Stadt Herne sieht darin am ehesten die Gewähr dafür, daß die ökologischen Zielsetzungen in Anlehnung an das IBA-Positionspapier "ökologisches Bauen" für das Projekt Mannesmann auch eingehalten werden. Um diese Absicht beispielhaft zu realisieren, hat sich die Stadt Herne erfolgreich in ihrer Funktion als ausgewählte Stadt im Modellprojekt "Ökologische Stadt der Zukunft" bemüht, in das Modellvorhaben "Das gesunde Haus" - ausgelobt vom Ministerium für Bauen und Wohnen - aufgenommen zu werden. Als Standort ist die Fläche an der ehemaligen "Salzstrecke" vorgesehen und soll ca. 50 Wohnungseinheiten (WE) aufnehmen.

Um einseitige künftige Sozialstrukturen zu verhindern, sollen die insgesamt ca. 150 WE aus einem Mix über die gesamte Brandbreite der Wohnungsbauförderungssystematik finanziert werden.

4.3 Durchgrünung

Bedingt durch seine betriebstechnische Vornutzung weist das ehemalige Mannesmann-Gelände unterschiedliche Grundstücksqualitäten auf.

Auf einem ca. 40 m breiten Geländestreifen im Anschluß an den ev. Friedhof standen ehemals wesentliche Teile der Fertigungshallen. Die generelle Beseitigung ihrer mächtigen Punktfundamente stand in keinem Kosten/Nutzen-Verhältnis, so daß auf die Baureifmachung wesentlicher Bereiche dieses Grundstücksteiles zugunsten einer Grünnutzung verzichtet werden konnte und damit sich die Möglichkeit bietet, das Biotopverbindungssystem der Stadt Herne bis in den zu besiedelnden Raum hinein auszudehnen.

Im Osten und Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von zwischenzeitlich aufgegebenen, gut mit Gehölzen begrünten ehem. Bahntrassen gefaßt. Diese linearen Elemente übernehmen Grünvernetzungsfunktionen. Insbesondere werden die Freiräume der Königsgrube im Süden angebunden.

5. Realisierung der Planung

Durch Einbindung der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG), die im Rahmen des Grundstücksfonds Ruhr (GFR) für die Aufbereitung und Erschließung der ehemaligen Industriebrache verantwortlich zeichnet bzw. über das geplante Projekt des MBW "Das gesunde Haus" und im Rahmen der Wohnungsbauförderung soll die Realisierung nach Abschluß der Planung durch die Ruhr-Lippe-Wohnungsbaugesellschaft kurzfristig durchgeführt werden.

6. Umweltbelange

6.1 Umweltfreundliches Bauen

Schutz und Pflege unserer Umwelt gehören zu den wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Kein Lebensbereich ist ausgeschlossen von der Verpflichtung, einen Beitrag zur Schonung und Besserung der Lebens- und Umweltbedingungen zu leisten.
Vor diesem Hintergrund wurde der Bebauungsplan konzipiert. Die hier besonders günstige Konstellation von Standort, Eigentum, Förderung und Träger erleichtern die Umsetzung dieses Anspruches.

Nicht alle Aspekte des umweltverträglichen und ökologischen Bauens sind mit der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches festsetzbar, deshalb besteht mit der Ruhr-Lippe-Wohnungsbaugesellschaft als wesentlichem Investitionsträger eine enge Planungskooperation, die garantieren soll, daß das städtebauliche und das Gebäudekonzept entsprechend den Zielvorgaben umgesetzt wird.

Drei Strömungen besetzen heute den Begriff des umweltfreundlichen Bauens

- Baubiologie
- ökologisches Bauen
- energiesparendes Bauen

6.11 Baubiologie

Für viele Theorien der Baubiologen gibt es noch keine wissenschaftlichen Beweise. Umstritten sind vor allen Dingen die Forderungen nach Berücksichtigung elektromagnetischer Wellen, Erdstrahlen, Wasseradern oder sogar Stand der Gestirne. Für konventionelle Bauherren, die vor allem ein kostengünstigeres und umweltfreundliches Haus erstellen wollen, dürften baubiologische Konzepte nur wenig Anreiz bieten. Auch gewährleistet das Planungsrecht keine Möglichkeit der verbindlichen Einflußnahme.

6.12 Ökologisches Bauen

Hierbei geht es darum, so umweltfreundlich wie möglich zu bauen. Ökologisches Bauen ist daher mehr als nur eine andere Technik des Bauens. Um Wasser und Energie zu sparen, Freiflächen zu schonen, Abfälle zu verringern und ökologisch verträglich zu beseitigen, sind neben den bautechnischen Vorkehrungen auch Verhaltensänderungen notwendig.

Folgende Gesichtspunkte wurden bei der Planung berücksichtigt:

- Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen und Erschließungsanlagen

- Verkehrsberuhigter Ausbau siedlungsinterner Straßen

- Erhaltung und Erweiterung von vorhandenem Grün

- Schutz vorhandener Gehölzgruppen

- naturnahe und ökologisch orientierte Gestaltung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen

- Bepflanzung mit einheimischen, jahreszeitorientierten und standortgerechten Gehölzen

- Sammlung und Nutzung von Regenwasser

- Trennung und Verwendung von Abfällen

- naturnahe Baustoffe

6.13 Energiesparendes Bauen

Energiesparendes Bauen rückt immer mehr in den Mittelpunkt der Überlegungen zum umweltfreundlichen Bauen. Es kann einen wirksamen Beitrag zur Verringerung der Luftverschmutzung und der Aufheizung der Atmosphäre leisten. Damit bietet es einen nachweisbaren Fortschritt bei der Bekämpfung des Treibhauseffektes und bremst die weitere Zerstörung der Ozonschicht.

Das Qualitätsziel - Reduzierung des spezifischen Wärmebedarfs - soll durch Maßnahmen wie

- wirkungsvoller Wärmeschutz
- aktive Solarenergienutzung
- energiesparende Heizungsanlagen ~~(Brennwerttechnik)~~
- Ausrichtung der Hauptwohnfassade nach Süden
- kompakte Gebäudeformen und
- Minimierung der Fensterflächen nach Norden

erreicht werden.

Der Bebauungsplanbereich liegt lt. Luftreinhalteplan in einer Einheitsfläche mit überdurchschnittlichem Energieeinsatz, der im zugrunde liegenden Erhebungsjahr 1984 zu 43 % auf den Energieträger Gas entfiel, zu 26 % auf Kohle, zu 17 % auf Strom und zu 13 % auf Heizöl.

Die Versorgung mit Gas und Strom ist flächendeckend. Das Fernwärmenetz ist für diesen Teilbereich der Stadt noch nicht ausgebaut.

Für die Wärmeversorgung dieses Gebietes soll daher Erdgas als Primärenergie eingesetzt werden. ~~Auch unter wirtschaftlichen Aspekten und bei Anwendung heute üblicher Wärmedämmung ist die Brennwerttechnik eine bevorzugte Alternative. Sie ist ein effektiver Weg, hohe Energieausnutzung und niedrige Emissionen gleichzeitig zu verwirklichen.~~

Dabei wird ein Energiekonzept angestrebt, daß unter ökologischen Gesichtspunkten einen positiven Beitrag zur Reduzierung von Umweltbelastungen und wirtschaftlich eine tragbare Lösung darstellt.

Die Stadtwerke sind bei diesem Projekt betreuend eingebunden und unterstützen die Ausführungsplanung bis hin zur Beratung der Fördermöglichkeiten.

6.2 Umwelterheblichkeit

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 19.03.1991 wurde im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes die Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt mit dem Ergebnis, daß die Planungskonzeption umweltverträglich ist. Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) ist daher nicht angezeigt.

6.3 Altlasten

Auf der Grundlage der gutachterlichen Stellungnahmen (Erdbaulaboratorium Ahlenberg vom 22.07.1986, 02.12.1986 und 31.07.1992; Chemisches Untersuchungslabor aquateria vom 15.07.1985, 04.03.1987 und 05.01.1988) und der entsprechenden Erörterungstermine mit Beteiligung RP Arnsberg, STAWA Herten, LEG, Gutachter und Stadtverwaltung läßt sich zusammenfassend feststellen:

Die geplante Ausweisung für Teilbereiche des ehem. Mannesmannbetriebsgeländes als Wohnbaufläche ist ohne weitere vorherige Untersuchungen möglich. Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es sollte lediglich im Rahmen der in den nicht ausgetauschten Bodenbereichen empfohlenen gründungstechnischen Untersuchungen festgestellt werden, ob der Aushub für etwaige Oberflächengestaltungen geeignet ist. Gleichzeitig kann diese Maßnahme dazu dienen, letzte Sicherheit in Bezug auf unvermutete, punktuell begrenzte Bodenverunreinigungen zu erhalten.

Im Hauptteil des geplanten Wohngebietes wurden erhebliche Bodenbereiche anläßlich der Entfundamentierungsarbeiten ausgekoffert und mit Kiessand aufgefüllt. Der Bereich des Beizbeckens sowie der Bodenbereich der ehem. Trafostation wurde ebenfalls entsorgt.

In dem gekennzeichneten Bereich gem. § 9 Abs. 5 BauGB wurden oberflächennah leicht erhöhte Gehalte an Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und hier insbesondere an Benzo(a)pyren gefunden. Der Eigentümer wird über die Ergebnisse und mögliche Vorsorgemaßnahmen informiert.

Das Grundwasser ist z.T. mit Nitrat, Sulfat, Chlorid und Kupfer verunreinigt und nicht für Trink- und Bewässerungszwecke geeignet.

Mit dem Auftreten beton- bzw. stahlaggressiver Wasser muß gerechnet werden.

Eine Untersuchung der Friedhofsfläche ist aus folgenden Überlegungen nicht erfolgt:

- Bei dem Gelände des Friedhofes handelt es sich nicht um eine Altlastenverdachtsfläche.

- Es wurden bisher keine geruchlichen oder sonstigen Auffälligkeiten des Bodens gemeldet.

- Untersuchungen im direkten Umfeld des Friedhofes in Bereichen ohne Altlastenverdacht zeigten keine bis geringe Verunreinigungen des Bodens (Bereich B-Plan "Auf der Wilbe" und nördlich, an den Friedhof angrenzender Bereich mit Bebauung).

- Die Nutzung einer Fläche als Friedhof ist eine ausgesprochen unsensible Nutzung im Hinblick vor allem auf "Risikogruppen" wie "spielende Kinder".

- Es findet kein Anbau von Nutzpflanzen statt.

Aus den o.g. Gründen ist zu folgern, daß die Wahrscheinlichkeit einer starken Verunreinigung des Bodens sehr gering ist. Die üblichen Gefährdungspfade (z.B. Verzehr von Nutzpflanzen, Aufnahme von Boden durch spielende Kleinkider usw.) kommen nicht in Betracht.

6.4 Gewässer

Um die Möglichkeit zur Versickerung der Niederschläge abzuklären, wurde am 03.07.1992 das Erdlaboratorium Ahlenberg mit der Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens beauftragt. Die für dieses Gutachten zusätzlich erforderlichen Grundwassermeßstellen wurden zu Grundwasserbeobachtungspegeln ausgebaut.

Insbesondere wurde der Nordwestbereich des ehemaligen Betriebsgeländes unmittelbar südlich des benachbarten Friedhofs untersucht, da hier an eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers aus den zu bebauenden bzw. den zu versiegelnden Flächen mit Hilfe eines Sickerteiches gedacht war. Auch sollte untersucht werden, ob Beeinträchtigungen des Friedhofgeländes bei Durchführung von Versickerungsmaßnahmen zu erwarten sind.

Als Ergebnis ist festzuhalten, daß eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser in den aufgefüllten Bereichen wie hier zu vermeiden ist, da mit einem Austrag löslicher Stoffe in das Grundwasser gerechnet werden muß. Die unter den Auffüllungen anstehenden Schluffe sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit und Mächtigkeit für eine Versickerung größerer Wassermengen ungeeignet. Ein seitliches Abfließen zum Friedhof ist anzunehmen.

Eine Beeinflussung dieser Fläche kann nicht ausgeschlossen werden, d.h., Sickerwasseraustritte und die Bildung oberflächennaher Staunässe am Südrand des Friedhofes sind zu befürchten.
Zwecks Beurteilung einer alternativen Lösung zur Behandlung der anfallenden Niederschläge über Zisternen für die Hausgartenbewässerung und zur Weiterleitung in ein Rigolensystem zur Speisung eines Verdunstungsteiches ist eine Entwässerungsplanung in Auftrag gegeben worden.

6.5 Lärm

Die Lärmbelastung in den geplanten und vorhandenen Wohngebieten beträgt lt. Lärmkataster der Stadt Herne 50 - 55 dB(A) nachts.

Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für WA-Gebiete überschritten. Orientierungswerte sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an Schallschutz und Städtebau aufzufassen.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, daß Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen als Schallschutzfenster der Güteklasse 2 entsprechend der Richtlinie VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern" auszubilden sind.

6.6 Abfall

Im Hinblick auf die zukünftige Nutzung ist eine ausreichende Infrastruktur für Einrichtungen der Abfallentsorgung vorzusehen. Dies erscheint insbesondere nach Inkrafttreten des neuen Landesabfallgesetzes mit seinen Vorgaben zur Getrennthaltung noch dringlicher erforderlich. Im Rahmen der Einführung des "Dualen Systems" ist die ausreichende Standplatzzahl für die Sammlung von Wertstoffen berücksichtigt.

7. Planungsinhalte, Planfestsetzungen

7.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anschließend an den vorhandenen ev. Friedhof soll eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Landschaft" geschaffen werden mit dem Ziel, den Erlebniswert und den ökologischen Wert zu steigern. Darüber hinaus erfüllt sie wichtige Verbindungsfunktionen zwischen den beiden, das Plangebiet begrenzenden Fuß- und Radwegen auf den ehemaligen Bahntrassen. ~~Detaillierte Gestaltungsvorschläge können dem noch aufzustellenden landschaftspflegerischen Begleitplan/Grüngestaltungsplan entnommen werden.~~

Detaillierte Gestaltungsvorschläge sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan/Grüngestaltungsplan zu entnehmen

(Anlage). In ihm wurden auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

~~Gleich am Eingang des Wohnquartiers ist ein Kinderspielplatz für Kinder bis zu 14 Jahren vorgesehen. Ballspielflächen sind nicht zu berücksichtigen, da der nördlich anschließende Bebauungsplan Nr. 140 - Auf der Wilbe - einen Bolzplatz ausweist und darüber hinaus eine große Spielfläche für Kinder ohne Altersbeschränkung.~~

Öffentliche Spielflächen sind nicht zu berücksichtigen, da der nördlich anschließende Bebauungsplan Nr. 140 - Auf der Wilbe - einen Bolzplatz ausweist und darüber hinaus eine große Spielfläche für Kinder ohne Altersbeschränkung.

7.2 Baugebiete

7.21 Baugebiet 1 (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)

Nordrhein-Westfalen und Dänemark führen kooperativ das Modellvorhaben "Das gesunde Haus" durch. Mit diesem Gemeinschaftsprojekt sollen die Erfahrungen beider Länder mit energiesparendem, ökologischem und gesundem Bauen umgesetzt werden. Gemeinsam mit dem Ministerium für Bauen und Wohnen (MBW) wurde dieses Baugebiet ausgesucht, um beispielhaft das Bewußtsein für gesundes Bauen zu schärfen.

Noch 1993 soll der Wettbewerb für deutsche und dänische Architekten stattfinden. Ein vorab vom Landesinstitut für Bauwesen und Bauschadensforschung (LBB) in Aachen erstelltes Anforderungsprofil sieht u.a. auch die Begrünung von Dächern und Wänden sowie die Verwendung von umweltfreundlichen Baustoffen vor.

~~Da dem Ergebnis des Wettbewerbs nicht vorgegriffen werden kann, wird hier die Form der bebaubaren Flächenfestsetzungen gewählt.~~

Das Wettbewerbsergebnis wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Die GRZ/GFZ beträgt 0,4/1,2. Die Geschossigkeit wird auf max. 4 Vollgeschosse begrenzt. Eine Festsetzung zugunsten der offenen bzw. geschlossenen Bauweise wurde nicht vorgenommen. ~~Damit sind alle Möglichkeiten der Bebauung denkbar.~~

7.22 Baugebiet 2 (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)

Dieses Baugebiet bildet den Abschluß der baumbestandenen Erschließungsallee. Die Punkthausbebauung wurde gewählt, um den nördlich anschließenden Grüngürtel nicht durch eine geschlossene Zeilenbauweise abzuriegeln, sondern durch eine fingerartige Durchgrünung zwischen den Quadrathäusern schon aus der Entfernung erlebbar zu machen.

Dieses Wohnquartier bildet den Übergang zwischen einer baulich verdichteten Zone und dem öffentlichen Grün.

Die GRZ/GFZ ist daher mit 0,2/0,4 gegenüber den Möglichkeiten des § 17 BauNVO erheblich reduziert, wobei die Flächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 BauNVO berücksichtigt wurden.

7.23 Baugebiet 3 (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO)

Das Baugebiet 3 umfaßt die Betriebsgebäude der ehemaligen Fa. Mannesmann, die zwischenzeitlich einer neuen Nutzung zugeführt wurden. Bei der Folgenutzung des Verwaltungsgebäudes hat sich lediglich die Branche geändert, während sich in der ehemaligen Werkhalle kleinere Gewerbebetriebe eingepachtet haben.
Die Mischgebietsverträglichkeit der vorhandenen Kunstschlosserei wird ohne entsprechende Ausnahmeregelung als gefährdet angesehen. Mit § 1 (10) BauNVO läßt der Verordnungsgeber die Festsetzung des Bestandsschutzes zu. Voraussetzung ist allerdings, daß die allgemeine Zweckbestimmung des zugehörigen Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt. Mit Rücksichtnahme auf die hier gewachsene Strukturmischung wird daher für das MI-Gebiet die Möglichkeit des § 1 (10) BauNVO genutzt, d.h., der vorhandene Schlossereibetrieb wird als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Der Schließung der letzen Baulücke in der Platzabschlußkulisse kommt durch seine angestrebten vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eine besondere Bedeutung zu. Publikumsmagneten wie etwa Post, Sparkasse etc. sollen die Lagegunst unterstreichen, Begegnungen und Kommunikation fördern und somit zur Platzbelebung beitragen. Die oberen Geschosse sollen Freiberuflern und Wohnungen vorbehalten bleiben.

Es werden 4 Vollgeschosse mit einer GRZ/GFZ von 0,6/1,2 festgesetzt. Eine Festsetzung der Bauweise wird als abweichend nicht vorgenommen. Damit bleiben alle Möglichkeiten einer entsprechenden Gestaltung offen.

Vor allen Dingen soll damit ausdrücklich die Chance eröffnet werden, die Platzeinfassung an das Finanzamtsgebäude anzuschließen.

~~Um eine ungehinderte Lärmausbreitung vom Parkplatz des Finanzamtes in das benachbarte Baugebiet 4 zu verhindern, ist im Trennbereich der beiden Baugebiete eine begrünte Lärmschutzanlage vorgesehen. Die Berechnung der notwendigen wirksamen Höhe ist noch zu erbringen.~~

Gemäß Lärmgutachten vom 13.12.1993 ist der vorgesehene Lärmschutzwall aus Lärmschutzgründen nicht erforderlich. Gleichwohl wird aus optischen Gründen eine Sichtschutzanlage für notwendig erachtet.

7.24 Baugebiet 4 (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB)

Das Baugebiet 4 bildet den westlichen Abschluß der geplanten Neubausiedlung. Zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie sind die Baukörper mit ihrer Hauptwohnseite nach

Süden orientiert. Zwischen den Hauszeilen ist geplant, Mietergärten einzurichten, deren Bewässerung mit in Zisternen gespeichertem Regenwasser erfolgen soll.

Die GRZ/GFZ beträgt 0,3/0,8. Die Begrenzung auf 4 Vollgeschosse und der GFZ auf 0,8 entspricht den Orientierungswerten der Wohnungsbauförderungsrichtlinien.

7.25 Baugebiet 5 (Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO)

Der an der Ecke Edmund-Weber-Straße/Marktstraße befindliche Pavillonbau soll erhalten bleiben. Das Angebot, angrenzende Platzteile der gastronomischen Nutzung im Freien (Biergarten, Eisdiele) zur Verfügung zu stellen, läßt eine weitere Attraktivitätssteigerung des Platzes zum Begegnungsmittelpunkt des Stadtteiles erwarten.

Der Pavillon soll seinen eingeschossigen Charakter behalten. Eine weitere baulich gefaßte Nutzflächenerweiterung ist nicht vorgesehen.

7.26 Baugebiet 6 (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)

In diesem nördlichst gelegenen Baugebiet des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Wohnhäuser und eine Friedhofsgärtnerei. Diese Nutzungsformen fügen sich in die Umgebung ein und sind an dieser Stelle sinnvoll untergebracht. Der Bebauungsplan wird daher die gewachsenen Strukturen Übernehmen. Die GRZ/GFZ beträgt 0,4/1,2. Die Geschossigkeit wird auf max. 3 Vollgeschosse begrenzt.

7.27 Baugebiet 7 (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO)

Dieses Baugebiet ist mit seiner wesentlichen Substanz schon vorhanden. Die dazugehörigen Grundstücke lassen bei einer GRZ/GFZ von 0,4/1,2 eine maßvolle Erweiterung der Baukörper zu. Die Geschossigkeit wird auf max. 4 Vollgeschosse begrenzt. Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.

7.3 Flächen für die Abfallentsorgung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Die Stadt Herne hat sich zwischenzeitlich dem Dualen System zur Getrenntsammlung von Wertstoffen angeschlossen. Dabei werden die Wertstoffe Glas und Papier nicht bei den Haushalten abgeholt, sondern in wohnungsnahen Containern gesammelt. Pro 500 Einwohner ist mind. 1 Containerstandort für einen Glas- und Papiercontainer erforderlich.

Die ausgewiesene Fläche ermöglicht die Eingrünung des Standplatzes, die Anfahrt mit Entsorgungsfahrzeugen ist gewährleistet und hat Platzreserven für zukünftige Erweiterungsabsichten.

7.4 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die innerstädtische Hauptverkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Edmund-Weber-Straße. Die innere Erschließung im wesentlichen über die Marktstraße und deren geplante alleeartige Verlängerung. Ausbau und Führung wirken verkehrsberuhigend.

Durch den Ausbau des Stadtteilplatzes verliert das Finanzamt seine angestammte Zufahrt. Diese soll künftig direkt von der Edmund-Weber-Straße aus erfolgen. ~~Als Interimslösung bis zur endgültigen Fertigstellung der neuen Zufahrt und als Alternative für das Personal der Finanzverwaltung wird ein Geh- und Fahrrecht nördlich der Platzabschlußzeile festgesetzt.~~

Das z.Z. gewerblich genutzte Hintergelände des Baugebietes 3 soll eine Erschließung von der Wittenbergstraße erhalten.

Die Fläche des neuen Stadtteilplatzes wird als Fläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zur Untermauerung des Bedeutungs- und Zentralitätszuwachses soll an der Edmund-Weber-Straße platzanschließend eine zusätzliche Bushaltestelle für den ÖPNV eingerichtet werden.

Die seltene Möglichkeit der Übernahme stillgelegter Bahntrassen zum Zwecke der Errichtung von Fuß- und Radwegen wird konsequent genutzt.

Somit entsteht ein dichtes Flechtwerk von Wegeverbindungen auch über das eigentliche Plangebiet hinaus und ermöglicht eine fahrzeugfreie Verknüpfung interner und externer Flächen.

7.5 Ruhender Verkehr

Das Positionspapier der IBA zum ökologischen Bauen fordert das Stelllatzangebot mind. 20 % unter dem Stellplatzschlüssel anzusetzen. Bei der Festsetzung dieses Schlüssels sind die Gemeinden autark, so daß die Städte untereinander sehr unterschiedliche Verhältniswerte festgesetzt haben. Herne liegt mit seiner Forderung von einem Stellplatz pro Wohnungseinheit am Ende des Städtevergleichs. Eine weitere Reduzierung, wie im Positionspapier angedacht, wäre sicherlich wirklichkeitsfremd.
Damit sozialer Wohnungsbau finanzierbar bleibt, wird auf die Festsetzung von Tiefgaragen verzichtet.

~~Um den Flächenverbrauch für die Anlage von Stellplätzen zu reduzieren, wurden im Baugebiet 2 zwei Stellplatzanlagen mit je zwei Parkdecks festgesetzt mit den Vorteilen a) geringer Kosten, b) geringeren Platzverbrauches und c) der Möglichkeit der Bedarfsanpassung, d.h., daß anfangs die ausgewiesenen Parkflächen als Parkplätze angeboten werden. Bei evtl. späterem Nachfragedruck besteht die Option zum Bau einer Zweideckanlage.~~

~~Pro Wohnungszeile (18 WE) im Baugebiet Nr. 4 werden im vorderen Zufahrtsbereich je 4 in die Hauszeile integrierte Garagen und zusätzlich 5 Stellplätze gleich gegenüber auf nicht überbaubarer Fläche angeboten.~~ Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind mit Ausnahme der dafür vorgesehenen Flächen keine Stellplätze oder Garagen zulässig.

Stellplatzmöglichkeiten für Bedienstete und Besucher sind im Baugebiet 3 uneingeschränkt zugelassen, ~~jedoch ist ein entsprechender Lärmschutz zur Wohnbebauung des Baugebietes 4 vorzunehmen.~~

~~Der Stellplatzbedarf des Baugebietes 1 ist innerhalb seiner Fläche unterzubringen, die genaue Verortung wird mit dem Ergebnis des Weftbewerbes "Das gesunde Haus" erwartet.~~

Für Bewohner bzw. Besucher ~~des nördlichen Platzabschlußbaukörpers und des Pavillons im Baugebiet 5~~ ist der Parkplatz im Bereich der Gabelung der Marktstraße vorgesehen.

7.6 Vergnügungsstätten

In vielen Städten und Gemeinden ist sichtbar geworden, daß Spielhallen in Verbindung mit anderen milieutreuen Vergnügungsstätten eine negative Veränderung der Attraktivität, der Atmosphäre, der Angebotsvielfalt, der Nutzungs- und Nutzerstruktur der Kernlagen zur Folge haben.

Städtebaulich erheblich sind diese Spannungen dann, wenn entstandene Nutzungsgefüge in ihrer Struktur bedroht werden, d.h., ein Funktionsverlust durch Strukturveränderungen zu befürchten ist.

Städtebaulich bilden solche Einrichtungen Bereiche, die in der Wahrnehmung negativ besetzt sind. Diese negative Wirkung auf den städtischen Raum ist insbesondere im Umfeld kulturell, stadthistorisch und kirchlich geprägter städtebaulicher Situationen im Stadtteilkern nicht hinnehmbar. Ebenso ist sie unvereinbar mit der Funktion Wohnen und den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten usw.). Die von diesen Einrichtungen nachweislich ausgehenden Milieuveränderungen entziehen aber auch dem dortigen Geschäftsleben die Grundlage.

Aufgrund der aufgezählten negativen städtebaulichen Tendenzen liegt ein akuter Handlungsbedarf vor. Durch das Mittel Bauleitplanung soll die Funktion des Stadtteilkerns erhalten und gestärkt werden. Als Steuerungsinstrument sind Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO vorgesehen. Die allgemeine Zweckgestimmung der Baugebiete bleibt dabei gewahrt.

8. Entwicklung aus der kommunalen Zielplanung

Der Ausbau des Stadtteilzentrums Röhlinghausen steht im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplanes und der Leitlinien zur Stadtentwicklung.

Der Bebauungsplan 13/2 (WAN) - Röhlinghauser Markt - (heute Marktstraße) aus dem Jahre 1970 umfaßt nur eine Teilfläche des jetzigen Plangebietes und entspricht nicht mehr dem heutigen Planungswillen. Er wird daher in Verfahrenseinheit aufgehoben.

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

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

10. Bodenschutz

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 gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.
Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel. 02761/4470.

11. 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,~~

Ruhrkohle Niederrhein AG, Ruhrkohle Westfalen AG,
Postfach 10 18 09, 44621 Herne/Shamrockstr. 1, 44623 Herne

Verbindung aufzunehmen, damit die gesetzlich geregelten Vorkehrungen getroffen werden können.

12. Flächenbilanz

Flächenzuordnung	vorher ha	nachher ha	Bilanz ha
Wohnbauflächen	0,804	3,559	- 2,755
Mischgebietsflächen	---	0,896	+ 0,896
Gewerbliche Bauflächen	4,848	0,038	- 4,810
öffentliche Verkehrsflächen einschl. Bahnanlagen	1,463	1,316 ~~0,576~~	- 0,147 ~~- 1,137~~
öffentliche Grünflächen einschl. Fuß- und Radwege	2,529	3,725 ~~4,465~~	+ 1,196 ~~+ 2,336~~
bes. Nutzfläche "Stadtteil"- bzw. "Marktplatz"	0,250	0,350	+ 0,10
	9,884	9,884	

13. Kosten

~~Die Kostenermittlungen für den Grunderwerb bzw. die Errichtung des Stadtteilplatzes, die Regenwasserbehandlung, die Erschließung, die Begrünung und die Kosten für die Baureifmachung sind noch nicht abgeschlossen. Diese Informationen werden anläßlich der Gremienbehandlung zum Satzungsbeschluß nachgeliefert.~~

Die Baureifmachung wird kostenmäßig über den GFR geleistet. Der Anteil der Gemeinde an den Erschließungskosten beträgt ca. 413.000,-- DM. Der Bau des neuen Marktplatzes wird als WUF-Maßnahme abgewickelt. Für Wegeführung und Grünanlagen werden ca. 1,3 Mio. DM veranschlagt.

14. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Umweltprobleme und Umweltschutz nehmen in unserer Gesellschaft einen zunehmend höheren Stellenwert ein. Dies führte in der Vergangenheit zu sich ständig ändernder Gesetzgebung. Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist durch gesetzgeberische Aktivitäten auf Bundes- und Landesebene im Jahre 1993 auf eine völlig neue Grundlage gestellt worden. Durch die Aufnahme bauplanungsrechtlicher Regelungen in das Bundesnaturschutzgesetz hat der Gesetzgeber eine enge Verzahnung des Naturschutzes mit dem Städtebau vollzogen.

Gemäß dieser Neuregelung ist bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens darüber zu entscheiden, ob die geplante bauliche Nutzung mit einem naturschutzrechtlichen Eingriff verbunden ist und welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in diesem Regelwerk zu berücksichtigen sind.

In diesem Zusammenhang wurde vom städtischen Grünflächenamt ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Dieser Fachbeitrag umfaßt einen Textteil mit 3 Pänen. Er ist Bestandteil dieser Begründung. Die in ihm ermittelten Kompensationsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

(Terhoeven)
Stadtrat