Stadt Herne
Stadtplanungsamt

Herne, den 07.Januar 2002

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 181– „Kanalbereich Unser Fritz“-
Stadtbezirk Wanne

Seite

1. Räumlicher Geltungsbereich 2
2. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung 2/3
3. Entwicklung aus der kommunalen Zielplanung 3
4. Umweltbelange
   - 4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung 3-5
   - 4.2 Lärm 5
   - 4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft 5/6
   - 4.4 Altlasten 6-9
   - 4.5 Kampfmittel 9
   - 4.6 Niederschlagswasserbehandlung und Entwässerung 9/10
   - 4.7 Energieversorgungskonzept 10
5. Planungsinhalte, Planfestsetzungen
   - 5.1 Nutzungsbeschränkungen 10
   - 5.2 Spielplatzbedarf / Spielplatzherstellung 10/11
   - 5.3 Äußere verkehrliche Anbindung u. innere Erschließung 11/12
   - 5.4 Planfeststellungsverfahren 12
   - 5.4 Gemeinbedarfsfläche 12
6. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden 12
7. Bodendenkmalschutz 12
8. Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen 13
9. Baumschutzsatzung 13
10. Flächenbilanz 13

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im wesentlichen die Fläche des ehemaligen Kohlelagerplatzes „Unser Fritz".
Um eine städtebaulich sinnvolle Einheit mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung der 1. und 2. Querstraße bzw. der Alleestraße zu erreichen, ist das Bebauungsplangebiet nach Westen, bis zur Alleestraße ausgedehnt worden.

Der Planbereich wird begrenzt
- im Norden durch den Rhein-Herne-Kanal
- im Osten zum einen durch das ehemalige Wendebecken, zum anderen durch die westliche Grenze des Flurstücks 168 aus Flur 3, Gemarkung Wanne - Eickel (östliche Begrenzung des Waldes)
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Unser-Fritz-Straße
- sowie im Westen durch die Alleestraße bzw. die Abgrenzung der Wohnbebauung an der Alleestraße und dem ehemaligen „Wanit"-Gelände.

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Stadtteil „Unser-Fritz" ist ein besonders stark von Bergbau und Industrie geprägter Teil der Ruhrgebietslandschaft mit den typischen Merkmalen technisch umgeformter Landschaft mit Zechen, Halden, Kanal, Eisenbahn- und Hochspannungsleitungstrassen und dazwischen eingelagerten Bergarbeitersiedlungen.

Der Rückzug des Bergbaus und der Industrie aus diesen Bereichen hinterlässt große Brachen, verursacht Probleme, eröffnet aber auch große Chancen. Der Rückgang umweltbelastender Industrieaktivitäten führt zur Aufwertung von Wohnanlagen. Die großen Brachflächen eröffnen die Möglichkeit, bisher fehlendes Nahversorgungsgrün zu schaffen bzw. neue attraktive Wohngebiete zu entwickeln.

Für den Bereich des ehemaligen Kohlenlagerplatzes wurde bereits im Jahre 1991 im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscherpark (IBA) ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt, der zum Ziel hatte, die Fläche mit ihrem desolaten Umfeld neu zu ordnen.
Neben der Schaffung von Wohnraum sollen zur Weiterentwicklung des Stadtteils „Unser Fritz" auch Renaturierungsmaßnahmen und Landschaftsvernetzungen beitragen.
Das auf dem Wettbewerbsergebnis basierende und eingeleitete Bebauungsplanverfahren wurde allerdings zurückgestellt, da die Investoren ihre Zusage, das Wettbewerbsergebnis zu realisieren, aus wirtschaftlichen Gründen zurückgezogen haben.

Im Jahre 1998 wurde die Gesellschaft für Projektmanagement und Grundstücksentwicklung mbH (GPE) durch die Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (MGG), ein Unternehmen der RAG Immobilien AG, beauftragt, ein neues, wirtschaftlich tragfähiges Entwicklungskonzept zu erstellen, das die ursprünglichen Ziele weiterverfolgt.
Während der Planungsphase der GPE erwarb im Jahr 1999 die Firma AREAL, eine Grund- und Immobilien GmbH, von der Treuhandstelle Essen (THS) deren Grundstücke im westlichen Bebauungsplanbereich, einschließlich der privaten Straßentrassen (Alleestraße sowie 1. und 2. Querstraße).

Daraufhin haben sich AREAL, MGG und die Stadt Herne verständigt, in Kooperation ein gemeinsames Konzept für den Planungsraum zu erarbeiten, das dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. 181 zugrunde liegt.

Sowohl das Procedere der Planungsumsetzung als auch die damit verbundenen Folgekosten werden in einem, das Planverfahren begleitenden, städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.
Die Kombination Bebauungsplan / Städtebaulicher Vertrag ist ein noch junges planungsrechtliches Instrumentarium.
Es sollen mit den vertraglichen Regelungen die Nutzungsvorstellungen der Gemeinde, die Bebauungsabsichten der Investoren bzw. Grundstückseigentümer und die gegenseitigen Verpflichtungen für eine konfliktarme Realisierung der Bebauung in Übereinstimmung gebracht werden.
Aufgabe des städtebaulichen Vertrages ist insbesondere die Regelung der Kostenverteilung für die

- Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen
- Ausarbeitung der städtebaulichen Planung
- Bodensanierung und
- sonstige vorbereitende Maßnahmen.

Der Bebauungsplan Nr. 181 stellt die Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebietes dar, in dem gemäß textlicher Festsetzung nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Errichtung von Häuserzeilen (Reihenhausbebauung) mit maximal 5 Gebäuden zulässig ist. Die Höhenentwicklung der Wohnhäuser wird durch entsprechende Festsetzung auf maximal 2 Vollgeschosse beschränkt.

Die Umsetzung der Maßnahme ermöglicht die Errichtung von ca. 180 neuen Wohneinheiten im Stadtteil „Unser-Fritz".

3. Entwicklung aus der kommunalen Zielplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.
Um den beschriebenen Planungsrahmen in gültiges Planungsrecht umsetzen zu können, war es erforderlich, eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.
Diese Änderung ist im Jahr 1994 wirksam geworden. Die FNP-Änderung Nr. 58 hatte im Wesentlichen die Schaffung von Wohnbauflächen für ca. 150 Wohneinheiten zum Inhalt. Mit der Umsetzung der aus dem Bebauungsplan Nr. 181 resultierenden Planung wird diesem Belang Rechnung getragen.
Der B.-Plan Nr. 181 ist als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

In § 1 Abs. 6 BauGB ist festgelegt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.
Gemäß § 1a Abs. 2, Nr.3 BauGB ist bei der Abwägung auch das Erfordernis einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) zu untersuchen.

Da mit dem Bebauungsplan Nr. 181 der Bau eines Städtebauprojektes mit mehr als 20.000 qm überbaubarer Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB vorbereitet wird, ist gemäß Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) für die Entscheidung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt oder nicht durchgeführt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §§ 3c und 3e UVPG erforderlich.

Diese Vorprüfung, die anhand der Kriterien gemäß Anlage 2 zum UVPG durchgeführt wurde, hat ergeben, dass im vorliegenden Fall eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Zwar werden durch den Bebauungsplan 55.250 qm neue Baufläche und dafür erforderliche Erschließungsanlagen festgesetzt, das Vorhaben wird jedoch überwiegend auf einer Industriebrache errichtet, dessen ökologische Bedeutung durch in den letzten Jahren wiederholte Verwendung als Bodenlager stark eingeschränkt ist. Die vorhandenen wertvolleren ökologischen Strukturen in den Randbereichen dieser Fläche werden durch die städtebauliche Konzeption weitgehend erhalten. Die sonstigen Bauflächen werden z.Z. vor allem kleingärtnerisch genutzt. Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Landeswasserrecht und Denkmalschutzrecht werden vom Geltungsbereich nicht berührt, der östlich angrenzende geschützte Landschaftsbestandteil wird durch die Festsetzung eines Waldsaumes ergänzt und gegen die Wohnbebauung abgeschirmt. Das knapp 300 m nordwestlich der Grenze des Geltungsbereiches gelegene Naturschutzgebiet wird in seinem Schutzzweck (insbesondere Erhalt der Stieleichen-Altholzbestände und des Teiches zum Schutz der daran gebundenen Fauna) durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die vorgesehene Wohnnutzung durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit Gärten ist nicht als besonders umweltbelastendes Vorhaben zu werten. Die Auswirkungen des Vorhabens betreffen im Wesentlichen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugte Lärmimmissionen, die gutachterlich geprüft wurden (siehe Ziffer 4.2) und Eingriffe in Natur und Landschaft, die aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung ausgeglichen werden können (vgl. Landschaftspflegerischen Begleitplan). Das in früheren Jahren beobachtete Vorkommen des Flussregenpfeifers (Rote-Liste-Art) war darauf zurück zu führen, dass die Brache offene Schotterflächen aufwies, die dem Vogel als temporäres Ersatzhabitat dienten, die jedoch zwischenzeit-lich durch die Zwischennutzung als Bodenlager sowie durch spontanen Aufwuchs verloren gegangen sind.

Das Vorhaben ist auch keinen erheblichen Umweltbelastungen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt: nördlich grenzt der Geltungsbereich an den Rhein-Herne-Kanal, an dessen Nordufer sich wiederum Wohn- und Erholungsnutzung findet, östlich des Geltungsbereiches liegen öffentliche Grünflächen, südlich grenzt Wohnbebauung an und für das im Westen angrenzende Gewerbegebiet wurde durch Städtebaulichen Vertrag die Ansiedlung störender Betriebe gemäß Abstandserlass ausgeschlossen. Die Berücksichtigung der durch Boden- und Grundwasseruntersuchungen festgestellten Belastungen wird durch die Aufstellung eines Sanierungsplans gemäß Bundesbodenschutzgesetz gewährleistet.

Weil - unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichs- und Sanierungsmaßnahmen - somit von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG oder anderer umweltbezogener Vor-

schriften ausgehen noch das Vorhaben solchen Auswirkungen ausgesetzt ist, war eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die für die Abwägung bedeutsamen umweltbezogenen Auswirkungen sowie die zur Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich dieser Auswirkungen vorgesehenen Maßnahmen sind im Folgenden dargestellt.

4.2 Lärm

Der RWTÜV Essen wurde mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.
Hauptbestandteil der Untersuchung war, die zu erwartenden Lärmimmissionen an der geplanten Zufahrtsstraße (verlängerte Paulstraße) zu ermitteln.
Der Gutachter kommt in seiner Untersuchung vom 17.04.2001 zu dem Ergebnis, dass es zu keiner Überschreitung von Grenzwerten kommt.
Demzufolge sind Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nicht erforderlich.

4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen. § 1a BauGB und das Bundesnaturschutzgesetz stellen den gesetzlichen Rahmen zur Definition dieser Belange aus der Sicht des Landschafts- und Naturschutzes dar. Im Bundesnaturschutzgesetz werden Aussagen über Eingriffe und Ausgleich getroffen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.
Diese Eingriffe sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unvermeidbar und müssen durch geeignete Maßnahmen der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Durchführung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.
Ist ein Eingriff an Ort und Stelle nicht ausgleichbar, aber dennoch zulässig, so sind Ersatzmaßnahmen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes gleichwertig wiederherzustellen, an anderer Stelle durchzuführen.

Die Berechnung des Kompensationsumfanges baut auf der Bewertung der Biotoptypen auf. So erfolgt eine vergleichende Gegenüberstellung der bewerteten Bestandssituation vor dem geplanten Eingriff mit dem zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft nach Realisierung des Vorhabens, wobei Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen auf die Eingriffsfläche angerechnet werden.

Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB vorgesehen:

- Entwicklung von Feldgehölzen und Gebüschen auf den unbebauten Flächen

- Heckenpflanzungen entlang von Böschungen
- Baumpflanzungen im Straßenbereich, entlang des Fußweges und an den Entwässerungsmulden
- Aufwertungsmaßnahmen im Bereich vorhandener Gewässer (ehemaliges Wendebecken) und Feuchtgebiete
- Pflegemaßnahmen im Bereich vorhandener Feuchtgebiete

Alle Maßnahmen sind gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag vom 25. Januar 2002 des Büros Hower-Landschaftsarchitekten, Herne auszuführen. Da ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs an Ort und Stelle nicht möglich ist, sind weitere Ersatzmaßnahmen extern auf der Fläche
„Unser Fritz I/IV" vorgesehen. Sie werden angrenzend an die Ausgleichsflächen für die Sanierungsmaßnahmen dieser Flächen positioniert und bis zum Satzungsbeschluss verbindlich verortet.
Entsprechend der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des landschaftspflegerischen Begleitplans setzt sich der Ausgleichsumfang für die mit der Errichtung der öffentlichen Verkehrsstraßen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft aus 3.720 qm Feldgehölz und 34 Bäumen, die als Ausgleich für zu fällende Bäume gemäß Baumschutzsatzung zu pflanzen sind, zusammen.
Daraus ergibt sich eine Gesamtgröße der benötigten Ausgleichsfläche von 4.570 qm.
Die entsprechenden Flächen können nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 festgesetzt werden. Die nicht im Bebauungsplanbereich realisierbaren Ausgleichsmaßnahmen sollen extern in unmittelbarer Nähe auf der Fläche der ehemaligen Zeche Unser Fritz i/IV durchgeführt werden.
Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung einschließlich der Durchführung der damit verbundenen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft Aufgabe der Gemeinde. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist vorgesehen, die Verteilung der Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und die Ausgleichsmaßnahmen in einem städtebaulichem Vertrag zu regeln.
Die Ausführung der Maßnahmen erfolgt zeitnah zur Realisierung der Errichtung der Erschließungsanlage durch die Stadt Herne.

4.4 Altlasten

Das Plangebiet wurde in erster Linie als Kohlelager und -umschlagplatz genutzt.
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 „Kanalbereich Unser Fritz" wurde auf Altlasten untersucht.
Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen sind in den nachfolgend genannten Gutachten dokumentiert:

1. Gutachten des Büros Weßling vom 17. Juli 1990

2. Gutachten des Büros Rummel & Knüfermann vom 09. Juni 1995

3. Sanierungsuntersuchung zum Sanierungsplan, Teilgebiet ehem. Kohlenlagerplatz „Unser Fritz", der Ingenieurgesellschaft EA Herdecke vom 05.Juni 2001

4. Gutachten des Büros UCR im Bereich der ehemaligen Gleistrasse vom 30. April 2001

5. Gutachten des Büros Peterssen - Borstel für die Flächen des Grundstückseigentümers Areal vom 10. Mai 2001.

Im Rahmen der Gutachten wird festgestellt, dass an der Geländeoberfläche zunächst Auffüllungen anstehen. Die Auffüllmächtigkeit liegt weitgehend bei 0,5 m bis 1,5 m. Die Auffüllungen bestehen in der Regel aus Bergematerialien, örtlich kommen auch Schlackepartien und umgelagerte feinkörnige Böden mit Schlakke-, Bauschutt- und Aschebeimengungen hinzu.

Bei der Untersuchung aus dem Jahre 1990 wurden keine besonderen Auffälligkeiten festgestellt. Allerdings wurde darauf verwiesen, dass die vorhandene Schwarzdecke im Straßenbereich teerhaltig sein kann. Dies wurde durch ergänzende Proben im Zuge der Sanierungsuntersuchung im Jahre 2000 bestätigt. Die Analysen der vorhandenen Schwarzdecke der ehemaligen Zufahrtsstraße zeigen erhöhte Gehalte an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen. Dort ist deshalb mit teerhaltigen Bindemitteln im Schwarzdekkenmaterial zu rechnen. Das Material ist herauszunehmen und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.
Die Untersuchungen für die Stadt Herne aus dem Jahre 1995 zeigen überwiegend keine Auffälligkeiten bei den Untersuchungen an Bodenproben, an der Bodenluft, den organoleptischen Befunden und den Grundwasseruntersuchungen. Auf abweichende Besonderheiten wird nachfolgend eingegangen.

Bei den Untersuchungen der **Bodenluft** im Jahre 1995 wurden keine relevanten Gehalte nachgewiesen. Ausnahme bildet der Bodenluftpegel in der Bohrsondierung BS 17 im Süden des Untersuchungsgebietes. Dort wurden auffällige Gehalte an CKW (Chlorierte Kohlenwasserstoffe) gemessen. Die Bodenproben dieses Bereiches sind als unauffällig einzustufen. Bei eingegangenen Nachuntersuchungen im Jahr 2001 zeigten sich weiterhin erhöhte Gehalte an Tetrachlorethan. Im Hinblick auf den Verdünnungseffekt, der beim Übergang von Bodenluft in die freie Atmosphäre stattfindet, ist keine relevante Anreicherung von Schadgasen in der atmosphärischen Luft zu erwarten. Jedoch muss bei einer Überbauung mit Gebäuden die Belastung herausgenommen werden oder durch Bodenluftdränungen an den Gebäuden eine Anreicherung der Schadgase sicher ausgeschlossen werden. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet.

Die **Bodenproben** waren weitgehend unauffällig. Allerdings zeigte die Mischprobe MP 10, die aus den Bohrsondierungen BS 3, BS 4 und BS 13 in einer Tiefe von 0,4 m bis 1,3 m zusammengesetzt ist und ein Bergematerial mit Koks und Ziegeln repräsentieren soll, einen auffälligen PAK-Gehalt von 119,78 mg/kg, bei einem Einzelwert von Benz(a)pyren von 6,0 mg/kg.
Die Nachuntersuchungen des EA Herdecke im Jahre 2000 zeigen bei den Analysen keine Auffälligkeiten. Auch die zusätzlich untersuchten Parameter Phenolindex, Kohlenwasserstoffe sowie EOX sind nur geringfügig erhöht.
Die bei dem Schurf F angetroffene Schlacke wurde in der Einzelprobe EP 4 analysiert. Dort ist der maximale Gehalt an Polycyclen mit 7,61 mg/kg (Σ US-EPA) ermittelt worden. Dies entspricht einer Grundbelastung nach LAGA von Z 1.2. Die Schlacke wurde wahrscheinlich zur Verfüllung von ehemaligen Bombentrichtern verwendet.

Im Grundwasser wurden erhöhte Gehalte an CSB, DOC, Sulfat, Sulfid und Zink ermittelt. PAK wurden nicht nachgewiesen und anhand der geringen AOX-Konzentration ist davon auszugehen, dass auch CKW nicht bzw. nicht in relevanten Konzentrationen vorhanden sind. Die erhöhten Zink-Gehalte können wahrscheinlich auf den früher üblichen Ausbau der Grundwasser-

messstellen mit verzinkten Stahlrohren zurückgeführt werden. Aufgrund der geringen Höhe der Belastungen ist ein Handlungsbedarf nicht abzuleiten.

Im Auftrag der Grundstückseigentümerin, der MGG, Essen, wurde vom EA Herdecke ein Sanierungs- und Aufbereitungskonzept in Teilbereichen erarbeitet. Die Sanierungskonzeption wurde durch das Staatliche Umweltamt Hagen und das Amt für Umweltschutz der Stadt Herne beratend begleitet. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist ein Sanierungsplan nach der Bundesbodenschutzgesetzgebung zu erarbeiten. Der Sanierungsplan kann nach Wahl der Investoren in Teilsanierungspläne untergliedert werden. Die Sanierungsdurchführung ist gutachterlich zu begleiten. Die Maßnahmen des Sanierungsplanes sind bei Grundstücksverkäufen dem Käufer bekannt zu machen. Die Verpflichtungen aus dem Sanierungsplan sind vertraglich zu sichern.

Nach der Beurteilung aller Detailergebnisse kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass die geplante städtebauliche Nutzung als WA-Gebiet nur nach Durchführung örtlicher Dekontaminationsmaßnahmen und flächiger Sicherungsmaßnahmen realisierbar ist. Aus diesem Grunde wird der Gesamtbereich der Neubebauung gemäß § 9 Abs. 5 (3) BauGB gekennzeichnet.

Grundsätzlich ist im gekennzeichneten Bereich Folgendes zu beachten:

- Eingriffe in den Boden sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

- Für den gesamten gekennzeichneten Bereich ist in der Regel ein Sanierungsplan nach dem Bundesbodenschutzgesetz aufzustellen oder die entsprechenden Ausführungsdetails sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Dies kann gegebenenfalls in Teilschritten vorgenommen werden.

- Im Zuge baulicher Eingriffe im gekennzeichneten Bereich ist anfallender Bodenaushub gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Im Bebauungsplangebiet wird von einer Nutzung des Grundwassers ohne vorherige Untersuchung abgeraten.

- Eingriffe in den vorhandenen Anschüttungskörper, die im Zuge der Erschließung und Gebäudegründung erforderlich werden, sind zu minimieren. Bei den Erdarbeiten anfallendes, organoleptisch auffälliges Aushubmaterial ist auszusortieren und gegebenenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Die Versickerung von gefasstem Oberflächenwasser ist in den gewachsenen Untergrund möglich. Um die Gefährdung des Grundwassers durch Erhöhung der Schadstoffmobilität sicher auszuschließen, sind die Auffüllungen im Bereich der Versickerungsanlagen vorab zu entfernen.

- In dem besonders gekennzeichneten Bereich (siehe Legende des Bebauungsplanes) sind in den mit Bauwerken zu überbauenden Zonen gegebenenfalls Diffusionssperren oder Bodenluftdränagen wegen der dort vorhandenen leichtflüchtigen Schadstoffe vorzusehen. Alternativ kann ein Bodenaustausch vorgenommen werden.
  Ausführungsdetails werden im Sanierungsplan oder im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

- Auf Verkehrs-, Lager- und Parkplätzen ist eine Flächenversickerung zulässig. Für notwendige Baumscheiben oder Grünbereiche in der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Abdeckung mit sauberem Vegetationsboden vorzusehen. Details regelt der Sanierungsplan.

- Im Bereich des Spielplatzes in der öffentlichen Grünfläche ist eine Mindestabdeckung aus sauberem Boden von 0,8 m erforderlich. Sandflächen sind mit einer Grabesperre in Sohlbereichen zu versehen.

4.5 Kampfmittel

Die Abfrage potenzieller Kampfmittel beim Ordnungsamt hat zu einem negativen Ergebnis geführt. Bei der zuletzt durchgeführten Luftbildauswertung nach Kampfmitteln durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg am 07.12.2000 wurden keine Bombenblindgänger oder Einschlagstellen festgestellt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel innerhalb des Plangebietes im Untergrund vorhanden sind.
Aus diesem Grund weist das Amt für Bauordnung und Denkmalschutz in Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich darauf hin, dass die Notwendigkeit gegeben ist, rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund durch geeignete Maßnahmen überprüfen zu lassen. Bei Auffälligkeiten sind umgehend die entsprechenden Dienststellen zu informieren und die Bautätigkeiten einzustellen.

4.6 Niederschlagswasserbehandlung und Entwässerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) NW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versikkern, zu verrieseln oder ortnah in ein Gewässer einzuleiten.
Die Überprüfung der Niederschlagswasserbehandlungsmöglichkeiten ist bei Neubaumaßnahmen objektbezogen in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (Stadt Herne, Amt für Umweltschutz) vorzunehmen.
Die Entwässerung erfolgt als Kombination eines Trenn- und eines Mischsystems. Da die Hauptfläche der späteren Wohnerschließung um etwa 1,0 – 1,8m angehoben wird, ist es möglich, innerhalb der Auffüllung Kiesrigolen auf jedem Grundstück mit hochzuziehen, in denen das Dachflächenwasser der Häuser versickern kann. Derzeit ist vorgesehen, diese Kiesrigolen unterhalb der Garagen und der Garagenzufahrten anzulegen. Von dort kann das Regenwasser dann in den Untergrund versickern. Die Rigolen werden in begründeten Fällen mit Notüberläufen an den öffentlichen Kanal in der Straße angeschlossen.

Diese Lösung ist jedoch nur auf der Fläche möglich, in denen eine Geländeanschüttung erfolgt, da der oberflächennahe Grundwasserstand in allen anderen Teilbereichen (z.B. angrenzend zur Alleestraße) keine Versickerung zulässt. Dort erfolgt eine übliche Mischentwässerung von Häusern und Straße über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal in der Alleestraße.

Durch eine kuppelartige Gestaltung des aufzubringenden Auffüllungskörpers können die zum Rhein-Herne Kanal ausgerichteten Wohnwege in entsprechende Versickerungsmulden am Ende der Straßen entwässern. Das Niederschlagswasser wird hierbei in Pflasterrinnen direkt den flachen, etwa 30 – 50 cm tiefen und begrünten Mulden zugeführt.

Die restlichen Straßen erhalten übliche Straßeneinläufe und entwässern in einen Mischwasserkanal.

4.7 Energieversorgungskonzept

Der Rat der Stadt Herne hat am 18.12.1980 ein örtliches Versorgungskonzept für die leitungsgebundene Energieversorgung in Herne beschlossen. Dieses Konzept beinhaltet Konzessionsverträge mit dem Ziel, Überkapazitäten der leitungsgebundenen Versorgungssparten zu verhindern und ein volkswirtschaftlich sinnvolles Angebot an leitungsgebundener Energie für das gesamte Stadtgebiet zu gewährleisten. Für Teilbereiche wurde das Energieversorgungskonzept 1986 und 1990 überarbeitet.
Zentrale Aussage des örtlichen Versorgungskonzeptes ist die räumliche Definition von Fernwärmegestattungsgebieten und Vorranggebieten für die Gasversorgung.
Der Stadtteil Unser-Fritz zählt zu den Fernwärmegestattungsgebieten. Die nächstgelegene Fernwärmeleitung reicht bis zur Emscherstraße.
Das zuständige EVU hat erklärt, dass es von seinem Vorrecht keinen Gebrauch machen will, weil die notwendige Heranführung von Fernwärmeleitungen unwirtschaftlich sei.

5. Planungsinhalte, Planfestsetzungen

5.1 Nutzungsbeschränkungen

Für alle festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die Nutzungsmöglichkeiten insoweit eingeschränkt, als dass die nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind.

5.2 Spielplatzbedarf / Spielplatzherstellung

Der Stadtteil Unser Fritz bildet zusammen mit dem Stadtteil Crange den Spielplatzbezirk Unser Fritz / Crange. In diesem Soielplatzbezirk liegt die rechnerische Versorgung mit Spielplatzflächen bei 34 %.

Der erhebliche Fehlbedarf soll durch Bau eines öffentlichen Spielplatzes der Kategorie B (Kinder von 6-12 Jahren) in einer Größenordnung von ca. 900 qm ausgeglichen werden. Der Spielplatz soll im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes errichtet werden.
Die Kosten für die Spielplatzherstellung - einen Kostenansatz von 40.903 (vierzigtausendneunhundertunddrei) EURO (in DM: 80.000) zugrunde gelegt - werden vom Investor MGG und der Stadt jeweils zur Hälfte getragen.

5.3 Äußere verkehrliche Anbindung und innere Erschließung

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist über die A 42 gegeben. Die Projektfläche liegt zwischen den Anschlussstellen Gelsenkirchen-Bismarck im Westen und Herne-Wanne im Osten, die beide ca. 1km entfernt sind.

Die äußere verkehrliche Anbindung erfolgt durch die Unser-Fritz-Straße. Zur Zeit existieren zwei Zufahrten:
- Die Zufahrt von der Alleestraße wird auch in Zukunft erhalten bleiben.
- Die Zufahrt zwischen den Häusern der Nr. 164 und 168 wird zu einem Geh- und Radweg zurückgebaut.

Zur Aufnahme des Verkehrsaufkommens wird es in Verlängerung der Paulstraße eine weitere Anbindung in das Projektgebiet geben.

Die innere Erschließung nimmt zum Teil den Verlauf der bestehenden Straßen auf. So wurde die II. Querstraße nach Osten bis zur neuen Zufahrt verlängert. Sie bildet die innere Hauptverkehrsstraße (Planstraße A). Von ihr gehen zwei Ringerschließungen ab, die miteinander verbunden sind. Von diesen zweigen weitere öffentliche Wohnstiche ab.
Im Westen, von der Alleestraße, führen zwei Stiche in das Gebiet, die einzelne Wohnbereiche separat erschließen:
- I. Querstraße mit Wendehammer
- Stich südlich der II. Querstraße mit Wendehammer und zwei privaten Wohnstichen.

Alle Verkehrsflächen mit Ausnahme der Alleestraße und der Zufahrtsstraße von der Unser-Fritz-Straße sind Mischverkehrsflächen. Entlang dieser Straßenflächen muss ein beidseitiger Schutzstreifen von 50 cm berücksichtigt werden, in dem eine Bepflanzung nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig ist.

Die Planstraße A (Verlängerung der II. Querstraße) ist in ihrem Verlauf mit Stellplätzen und Bäumen zu beruhigen und zu strukturieren. Als Baumart ist ein heimischer und standortgerechter Laubbaum gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan zu wählen.

Die öffentlichen Stellplätze sind als Parkbuchten senkrecht zur Fahrbahn ausgebildet. Weitere öffentliche Stellplätze sind in Längsaufstellung parallel zur Alleestraße und vereinzelt auf der Planstraße A vorgesehen.
Das Verhältnis der öffentlichen Stellplätze zur Anzahl der geplanten Wohneinheiten beträgt 0,5:1, d.h., für zwei Wohneinheiten ist ein öffentlicher Stellplatz geplant. Im städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Investoren zur Einhaltung dieses Verhältnisses. Private Stellplätze werden mindestens im Verhältnis 1:1 errichtet.

Es ist ein Fuß- und Radweg (F+R) vom Rhein-Herne-Kanal über die Planstraße A bis zur Unser-Fritz-Straße geplant. Der Kreuzungspunkt im Bereich Planstraße A ist so auszubilden, dass dem Geh- und Radweg Vorrang gegeben wird. Die Strecke von der II. Querstraße zum Vereinshaus der DLRG wird entsprechend ausgeschildert, so dass eine beschränkte Nutzung (Anlieferung und Transporte) mit Kraftfahrzeugen für Mitglieder der DLRG möglich sein wird.

5.4 Planfeststellungsverfahren

Der im Bebauungsplanentwurf dargestellte Standort der neuen „Alleestraßenbrücke" bzw. das zu dieser Brücke führende Rampenbauwerk ist dem Planfeststellungsverfahren: „Ausbau Rhein-Herne-Kanal von km 28.2 bis 30.3" entnommen.

Nach Rechtskraft des Planfeststellungsbeschlusses wurden die sich überdekkenden Geltungsbereiche einander angepasst, d.h. die nördliche Plangebietsgrenze des Bebauungsplanentwurfs Nr. 181 wurde verändert.

5.5 Gemeinbedarfsfläche

Im Norden des Plangebietes, südlich des Kanalufers, ist zur Zeit auf einer angepachteten Fläche die Deutsche Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) angesiedelt.
Sowohl durch die planerische Neuordnung des Geländes mittels Bebauungsplan als auch durch die Verlegung der Alleestraßenbrücke ist eine Verlegung des DLRG-Standortes erforderlich.
Um den Verbleib der DLRG auf Dauer zu sichern, wird der neue Standort im Bebauungsplan Nr. 181 als „Gemeinbedarfsfläche DLRG" festgesetzt.
Die auf der Grundlage eines entsprechenden Pachtvertrages von der MGG zur Verfügung gestellte Fläche bewegt sich insgesamt in einer Größenordnung von ca. 2.000 qm, von denen ca. 1.200 qm als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt sind.

6. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des vierten Teils des Baugesetzbuches (§§ 45 – 84) sind nicht vorgesehen.

7. Bodendenkmalschutz

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 tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Olpe, In der Wüste 4 in 57462 Olpe, Tel. : 02761 /9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

8. Bergbauliche Anpassung- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Bereich bergbaulicher Aktivitäten. Die Bauherren sind 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. Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Herne (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

10. **Flächenbilanz**		**in qm**	**in %**
Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt **rd.** :		***120.000* qm**	**100,00 %**
Wohnbaulandflächen	:	(65.950 qm)	(*54,96* %)
Vorhandene Wohnbaulandfläche	:	10.700 qm	*8,92* %
Geplante Wohnbaulandfläche	:	55.250 qm	*46.04* %
Gemeinbedarfsfläche (DLRG)	:	1.200 qm	*1,00* %
Verkehrsflächen	:	(*16.600* qm)	(*13,84* %)
Öffentliche Verkehrsflächen	:	13.500 qm	*11,25* %
Private Verkehrsflächen	:	500 qm	*0,42* %
Öffentliche Stellplätze	:	1.800 qm	*1,50* %
Fuß- und Radwege	:	*800* qm	*0,67* %
Grünflächen	:	(*30.000* qm)	(*25,00* %)
Öffentliche Grünflächen	:	*26.100* qm	*21,75* %
Private Grünflächen	:	3.000 qm	*2,50* %
Spielplatzfläche	:	900 qm	*0,75* %
Wasserflächen	:	(6.050 qm)	(*4,04* %)
Ehemaliges Wendebecken	:	4.200 qm	*3,50* %
Entwässerungsmulden	:	1.850 qm	*1,54* %
Fläche für Wertstoffentsorgung	:	40 qm	0,03 %
Flächen für Hausmüllentsorgung	:	160 qm	0,13 %
Summe	:	***120.000* qm**	**100,00 %**

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

(Terhoeven)
Stadtrat