

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 169

„Herten-Scherlebeck, Bergarbeitersiedlung Gertrudenuau“

zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 113 "Wohnsiedlungsmaßnahme Gertrudenuau-Nord" und des Bebauungsplans Nr. 3c "Gertrudenuau"

- Bereich nördlich Gertrudenstraße, östlich Scherlebecker Straße, südlich Elper Straße sowie beiderseits Bismarckstraße, Kaiserallee, Ilsestraße, Karl-Hermann-Straße, Helenenstraße (bis Haus-Nr. 10) und Wolfgangstraße (bis Haus-Nr. 14)

Übersicht:

1. Städtebauliche Situation
2. Städtebauliche Vorgaben
 - 2.1 Flächennutzungsplanung
 - 2.2 Städtebauliche Zielsetzung
 - 2.3 Aufhebung der bisherigen Bebauungsplanung
3. Städtebauliche Inhalte
4. Belange des Umweltschutzes
 - 4.1 Landschaftspflege / Grünordnung
 - 4.2 Hydrogeologische Verhältnisse / Oberflächenwasser
 - 4.3 Altablagerungen / Altlastenverdachtsflächen
 - 4.4 Kampfmittelüberprüfung
5. Begründung der getroffenen Festsetzungen
 - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.5 Verkehrsflächen
 - 5.6 Grünflächen
 - 5.7 Festsetzungen zur Gestaltung
 - 5.8 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen
 - 5.9 Sonstige Festsetzungen
6. Versorgung (Strom, Gas, Wasser u.a.)
7. Entsorgung (Abwasser- und Müllbeseitigung)

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in der nordöstlichen Randlage des Wohnsiedlungsgebietes Herten-Scherlebeck.

Die Siedlung „Gertrudenau“ in Scherlebeck wurde Ende des 19. Jahrhunderts für die Familien der Bergarbeiter der Schachtanlage „Schlägel und Eisen 5/6“ geplant. Bauherr war die Hibernia Bergwerksgesellschaft, die 1898 die Schachtanlage „Schlägel und Eisen“ übernommen hatte.

Fünf Bauabschnitte mit unterschiedlicher Architektur zeichnen die Entwicklung dieser Siedlung nach:

Mit dem ersten Bauabschnitt wurde 1899 auf sehr großen Grundstücken entlang der Scherlebecker Straße, der Bismarckstraße und der Kaiserallee mit Wohnhäusern für drei bis fünf Familien begonnen.

Der zweite Bauabschnitt um 1900 konzentrierte sich auf die Helenenstraße, Karl-Hermann-Straße, Ilsenstraße und Wolfgangstraße.

1907 wurden ergänzende Bauten im nördlichen Bereich der Scherlebecker Straße und der Bismarckstraße sowie an der Wolfgangstraße errichtet.

Zwischen 1909 und 1912 wurde die gesamte Siedlung durch weitere Verdichtung der entlang der Straßenzüge vorhandenen Freiräume noch einmal baulich ergänzt.

Die Siedlung „Gertrudenau“, die in ihrer äußeren Erscheinung gegenüber dem Zustand von 1912 auch heute noch nahezu unverändert ist, hat bei unterschiedlich ausgeprägten Einzeltypen dennoch ein unverwechselbares, für die Bergarbeitersiedlungen im Ruhrgebiet typisches Gesamterscheinungsbild.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung der Siedlung, sowohl im Hinblick auf eine bauliche Ergänzung, als auch im Hinblick auf die angestrebte Erhaltung der bestehenden Nutzungs- und Gestaltungsmerkmale, sind in der Bergarbeitersiedlung Gertrudenau mit seinen rund 28 ha untersucht worden. Zu erhalten sind hierbei der rund 27 ha große Altbestand der Bergarbeitersiedlung Gertrudenau in seiner charakteristischen Eigenart. Die Integration der im Randbereich der Siedlung vorhandenen Baulücken mit lediglich rund 20 Familieneigenheimen und an der Kaiserallee mit altengerechten Wohnungen sind neu zu planen.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Elper Straße
- im Westen durch die Scherlebecker Straße
- im Süden durch die Gertrudenstraße sowie
- im Osten durch die Baugrundstücke östlich der Kaiserallee bzw. östlich der Wolfgangstraße.

Das Nahversorgungszentrum und die zentralen Einrichtungen des Stadtteils Scherlebeck sind in unmittelbarer Nähe und gut zu erreichen.

2. Städtebauliche Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Im „Flächennutzungsplan der Stadt Herten“ ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Scherlebecker Straße, die das Plangebiet im Westen begrenzt sowie die Elper Straße im Norden, sind im Flächennutzungsplan als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

2.2 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung für den Erhalt des Altbestandes und die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten für Jung und Alt durch Schließung von einzelnen Baulücken beinhaltet im wesentlichen:

- Erhalt des Gesamtcharakters des Siedlungsbildes, d.h. planungsrechtliche Sicherung der Bebauung im Bestand mit ihrer charakteristischen, städtebaulichen Struktur bei weitgehendem Erhalt der architektonischen und gestalterischen Qualitäten unter Ermöglichung einer maßvollen, eingeschossigen Erweiterung der bestehenden Bebauung im rückwärtigen Bereich,
- Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten durch Schließung von einzelnen Baulücken zur baulichen Nachverdichtung des Bestandes im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, d.h. Integration von rund 20 Familieneigenheimen in offener Bauweise in den Bestand unter Berücksichtigung bestehender sozialer Strukturen entlang der Wolfgangstraße, Helenenstraße, Ilsestraße und Kaiserallee,
- Zulässigkeit im Bereich der Kaiserallee für altengerechtes Wohnen,

2.3. Aufhebung der bisherigen Bebauungsplanung

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt mit seinem räumlichen Geltungsbereich kleinere Teilbereiche aus dem Bebauungsplan Nr. 113 "Wohnsiedlungsmaßnahme Gertrudenau" und dem Bebauungsplan Nr. 3 c "Gertrudenau".

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 169 "Herten-Scherlebeck, Bergarbeitersiedlung Gertrudenau" mit gleichzeitiger teilweiser Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 113 und Nr. 3 c ist die im Zusammenhang mit der ursprünglichen Bergarbeitersiedlung entstandene Wohnbebauung sowohl im Hinblick auf eine bauliche Ergänzung, als auch im Hinblick auf die angestrebte Erhaltung der bestehenden Nutzungs- und Gestaltungsmerkmale überprüft und angepasst worden.

3. Städtebauliche Inhalte

Unter Berücksichtigung der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen für den Bestand und die geplante Bebauung ergeben sich für den Bebauungsplan folgende städtebauliche / planungsrechtliche Inhalte:

- Ausweisung insgesamt als „Reines Wohngebiet“, das grundsätzlich insgesamt dem Wohnen dient
- Zulässigkeit von Einzel- bzw. Doppelhäusern im Siedlungsrandbereich für rund 20 neue Wohneinheiten
- Begrenzung auf eine offene Bauweise mit 2 Vollgeschossen
- Planerische Integration von altengerechten Wohnungen in der Nähe des Nahversorgungszentrums Scherlebeck
- Sicherung und Wiederherstellung der Baumalleen im räumlichen Zusammenhang mit der öffentlichen Verkehrserschließung

4. Belange des Umweltschutzes

4.1 Landschaftspflege/ Grünordnung

4.1.1 Anlass und Rahmenbedingungen

Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind aber Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB i. V. mit § 21 BNatSchGNeuregG verbunden.

Im Auftrage der Stadt wurde daher eine gutachterliche Untersuchung und Planung durch das Ingenieurbüro Predik & Freese, Marl, erstellt.

Der stadtökologische Fachbeitrag gliedert sich in zwei Teilbereiche. Da auf eine ergänzende Erschließung und Bebauung der rückwärtigen Gartengrundstücke verzichtet wird und somit keine Nachverdichtung der Blockinnenbereiche vorgesehen ist, beschränkt sich die Ausarbeitung der Grünordnung auf die Straßenbäume mit dem Straßenbaumbestand und die angrenzenden Vorgärten und Zufahrten zwischen den Gebäuden.

Für die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten durch Schließung von Baulücken im südöstlichen Planbereich wird die Eingriffsregelung für alle möglichen Neubaulflächen angewendet.

Als Bewertungsmethode wurde die Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen zugrunde gelegt.

Inhalte dieser Untersuchung sind:

- Erfassung der Biotoptypen und erhaltenswürdigen Bäume
- Darstellung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Schutzgüter und Vorschläge zur Eingriffsminderung
- Darstellung von Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz)

Zusammenfassend werden die Schutzgüter im Plangebiet wie folgt beurteilt:

| | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Boden | mittlere Schutzwürdigkeit |
| Grundwasser | geringe - mittlere Schutzwürdigkeit |
| Klima / Luft | mittlere Schutzwürdigkeit |
| Lebensräume der Tiere und Pflanzen | mittlere Schutzwürdigkeit |
| Stadtbild / Erholung (Wohnumfeld) | mittlere - hohe Schutzwürdigkeit |

Die Schutzgüter Boden, Klima/Luft und Lebensräume der Tiere und Pflanzen weisen aufgrund ihrer insgesamt durchschnittlichen Bedeutung und Empfindlichkeit eine mittlere Schutzwürdigkeit auf.

Dem Schutzgut Grundwasser kommt wegen der mäßigen Dargebotsfunktion und der gering durchlässigen Deckschichten eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit zu.

Die historische Zechensiedlung mit ihren großen Gärten und die Lage der Siedlung am Rande des Wohnsiedlungsbereiches führt zu einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Schutzgutes Stadtbild / Erholung.

In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter wird dem Plangebiet eine mittlere Schutzwürdigkeit zugeordnet, wobei das Schutzgut Stadtbild / Erholung (Wohnumfeld) stets eine besonderen Betrachtung bedarf.

Grünordnung Straßenbäume

Durch das in allen Straßen überwiegend gleiche Straßenraumprofil, die stringente Einhaltung der Bauflucht und die stets wiederkehrenden Haustypen wird die spezifische Charakteristik der Straßen überwiegend durch das Alter und die Art der Straßenbäume bestimmt.

Die Straßenbäume tragen maßgeblich zum Raumeindruck in den Straßenräumen und der gesamten Siedlung bei. Der Verlust von Straßenbäumen sowie deren Ergänzung in den vergangenen Jahrzehnten seit Bestehen der Siedlung hat zu einem hinsichtlich des Alters und der Artenzusammensetzung sehr heterogenen Baumbestand geführt.

Weist z.B. die Bismarckstraße an einigen Stellen einen sehr wertvollen alten Kastanienbestand auf, so ist der Baumbestand hingegen in der Kaiserallee sehr stark durchmischt.

Die Festlegung auf ein einheitliches Baumkonzept mit Leitbaumarten für jede Straße und die konsequente Umsetzung dieses Konzeptes über einen längeren Zeitraum können zu einer deutlichen Aufwertung der Straßenräume und der gesamten Siedlung beitragen.

Die Gutachter schlagen zum einen daher unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der Anforderungen an einen Straßenbaum Leitbaumarten für die einzelnen Straßen vor.

Zum anderen bilden die nicht eingefriedeten Vorgartenbereiche und Rasenflächen mit dem Straßenraum eine Einheit, hier werden Vorgaben im Hinblick auf zukünftige Nutzeransprüche hinsichtlich Gestaltung, Versiegelung und Einfriedung festgesetzt.

4.1.2 Kompensation

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanz erfolgt für die Neubauf Flächen nach der Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Im „Recklinghäuser Verfahren“ wird die Schaffung von Wohnraum als wesentliche gesellschaftliche Aufgabe angesehen. Hierbei wird der inneren Verdichtung Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme unverbauten Freiraums eingeräumt, da so eine Reduzierung der weiteren Zersiedlung der Landschaft, eine Reduzierung des Erschließungsaufwandes und die Möglichkeit zur Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gegeben sind.

Die innerstädtische Verdichtungsmaßnahme als gesamtgesellschaftlich erwünschte Minimierungsmaßnahme kann daher zur Abwertung der Biotopwerte „vorher“ bzw. zur Aufwertung der Biotopwerte „nachher“ und damit Reduzierung des Kompensationsbedarfs führen, sofern am Standort u.a. eine bauliche Vorprägung gegeben ist, Grünstrukturen erhalten bleiben oder Grünverbindungen geschaffen werden.

4.1.3 Ausgleich- und Ersatz

Aufgrund der vorliegenden örtlichen Situation mit Bestandsbebauung und unter Berücksichtigung des langen Planungsprozesses, in dem auf eine Verdichtung der Blockinnenbereiche verzichtet wurde und nur noch eine angepasste Ergänzung der Wohnbebauung entlang der Straßen vorgesehen ist, wird entsprechend der Vorgaben des „Recklinghäuser Verfahrens“ eine Reduzierung der Biotopwerte „vorher“ um 0,2 Biotopwertpunkte festgelegt.

Der Vorher-Nachher-Vergleich für die Einzelbauflächen ergibt danach folgende Defizite (in Biotopwertpunkten):

| Name/ Grundstücksgröße | Lage | Biotopwert -defizit |
|----------------------------------|--|------------------------|
| Neubauffläche K1 (rd. 630 qm) | östl. Kaiserallee zw. Nr. 16 und 18 | rd. -270 |
| Neubauffläche K2 (rd. 1.715 qm) | östl. Kaiserallee, Haus Nr. 6 | rd. -305 |
| Neubauffläche S1 (rd. 1.210 qm) | westl. Am Steinbrink zw. Einmündung Helenenstr. und nördl. angrenzender Bebauung | rd. -370 |
| Neubauffläche S2 (rd. 900 qm) | Östl. Am Steinbrink zw. Einmündung Helenenstr. und nördl. angrenzender Bebauung | rd. -850 |
| Neubauffläche H1 (rd. 1.190 qm) | Südl. Helenenstraße zw. Haus Nr. 4 und Nr. 6 | rd. -600 |
| Neubauffläche W1 (rd. 540 qm) | Westl. Wolfgangstraße und nördl. Helenenstr. | rd. -615 |
| Neubauffläche W2 (rd. 540 qm) | Östl. Wolfgangstraße und nördl. Helenenstr. | rd. -780 |
| Neubauffläche W3 (rd. 980 qm) | Öst. Wolfgangstraße zw. Haus Nr. 10 und Nr. 12 | rd. -365 |
| Neubauffläche W4 (rd. 1.030 qm) | Östl. Wolfgangstraße zw. Haus Nr. 8 und Nr. 10 | rd. -500 |
| Neubauffläche W5 (rd. 1.050 qm) | Östl. Wolfgangstraße Zw. Haus Nr. 4 und Nr. 6 | rd. -435 |
| Neubauffläche W6 (rd. 1.030. qm) | Öst. Wolfgangstraße zw. Haus Nr. 2 und Nr. 4 | rd. -525 |
| Neubauffläche W7a (rd. 800 qm) | Östl. Ecke Wolfgangstraße / Ilisenstraße | rd. -315 |
| Neubauffläche W7b (rd. 895 qm) | Östl. Ecke Wolfgangstraße/ Ilisenstraße | rd. -830 |
| Neubauffläche W7c (rd. 1.285 qm) | Östl. Ecke Wolfgangstraße/ Ilisenstraße | rd. -830 |
| Neubauffläche I1 (rd. 620 qm) | Östl. Ecke Wolfgangstraße/ Ilisenstraße | rd. -345 |

Es verbleibt somit insgesamt ein Kompensationsdefizit von 7.935 Biotopwertpunkte.

Da lt. Gutachter ein einheitliches Baumkonzept mit Leitbaumarten für jede Straße und die konsequente Umsetzung dieses Konzeptes über einen längeren Zeitraum zu einer deutlichen Aufwertung der Straßenräume und der gesamten Siedlung beitragen, wird dem Vorschlag zur Pflanzung von Bäumen zur Ergänzung der Alleen in den Straßen gefolgt und auf die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken verzichtet.

Das Defizit entspricht der Neupflanzung von insgesamt rd. 74 Alleebäumen (je nach Grundstücksgröße und Eingriffsrelevanz 2 bis 8 Bäume pro Grundstück), so dass der Kompensationsbedarf im Planungsgebiet erfüllt werden kann. Für die Pflanzung eines Alleebaumes werden Kosten in Höhe von rd. 300 - 400 € veranschlagt.

Die Gutachter schlagen unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der Anforderungen an einen Straßenbaum folgende Leitbaumarten für die einzelnen Straßen vor:

| | |
|----------------------|---|
| Elper Straße | Platane (<i>Platanus acerifolia</i>) |
| Scherlebecker Straße | Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| Bismarckstraße | Pflaumenblättriger Dorn (<i>Crataegus prunifolia</i>) |
| Kaiserallee | Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>) |
| Gertrudenstraße | Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| Helenenstraße | Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>) |
| Karl-Hermann-Straße | Ross-Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>) |
| Ilsestraße | Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) |
| Wolfgangstraße | Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) |

4.2 Hydrogeologische Verhältnisse / Oberflächenwasser

Zur Ermittlung der hydrogeologischen und hydrologischen Verhältnisse im Bereich der beabsichtigten Baulückenschließung ist eine gutachterliche Untersuchung durch das *Ingenieurbüro Meinecke und Schmidt, Herten-Westerholt*, durchgeführt worden. Überprüft werden sollte hier, ob gemäß §51a LWG die Möglichkeit besteht, das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu beseitigen.

Hierbei wurden erstellt:

- Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit
- eine Machbarkeitsstudie über die Möglichkeit der Oberflächenversickerung

Die für eine Bebauung in Frage kommenden Baulücken liegen im südöstlichen Teil der Siedlung östlich der Kaiserallee. Es handelt sich um Flächen, die z.Zt. als Gärten der benachbarten Wohnhäuser genutzt werden. Lediglich die an der Südostecke liegende Parzelle liegt z.Zt. brach und ist mit Ruderalvegetation bewachsen.

Das gesamte Untersuchungsgebiet weist ein leichtes Gefälle in nordwestlicher Richtung auf. Die einzelnen Untersuchungsflächen liegen annähernd eben.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist zusammenfassend festzuhalten, dass

- auf den Grundstücken östlich der Wolfgangstraße /südlich der Helenenstraße aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse eine Versickerung der Niederschlagwässer nicht möglich ist, die übrigen Grundstücke weisen mäßig durchlässige Böden auf, eine Versickerung der Niederschlagwässer ist dort möglich. Dabei müssen die Sohlen der Versickerungsanlagen die durchlässige Sandschicht erreichen, deren Oberfläche in Tiefen zwischen 1,2 und 2,4 m u. Gelände anstehen.

Da es sich um einzelne Baulücken handelt, ist jeweils im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Möglichkeit der Verbringung von Niederschlagwasser auf den Baugrundstücke mit der Tiefbauverwaltung der Stadt Herten näher abzustimmen.

4.3 Altablagerungen / Altlastenverdachtsflächen

Im Bebauungsplanbereich zwischen Bismarckstraße und Kaiserallee befindet sich die Altablagerung "Ehemaligen Kläranlage Gertrudenau" mit der Registriernummer 4308-2018. Die Altlastenfläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet worden. Die im Bebauungsplan enthaltene Kennzeichnung ist in Abstimmung mit dem Umweltamt und der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Recklinghausen vorgenommen worden.

Zur Abschätzung einer Gefahr durch mögliche Bodenverunreinigungen im Bereich der ehemaligen Kläranlage Gertrudenau in Herten-Scherlebeck wurden im Auftrag der Stadt Herten und der Viterra Wohnen AG folgende Bodenuntersuchungen durchgeführt.

- Tauw GmbH, Moers, Oktober 2001
Bodenuntersuchung Bismarckstraße / Kaiserallee in Herten
- Tauw GmbH, Moers, April 2002
Bodensanierung im Bereich eines ehemaligen Klärbeckens an der Elper Straße in Herten
- Dr. Meinecke & Schmidt, Mai 2003
Ehemalige Kläranlage Gertrudenau, Herten-Scherlebeck, Gefährdungsabschätzung
- Dr. Meinecke & Schmidt, Mai 2003
Ehemalige Kläranlage Gertrudenau, Herten-Scherlebeck, Gefährdungsabschätzung: Ergänzende Untersuchungen

Das Ergebnis dieser Untersuchungsberichte stellt sich wie folgt dar:

- Die ehemalige Kläranlage wurde maximal 2,6 m mächtig mit einem Gemisch aus natürlichen Böden und bodenfremden Schlacken, Aschen und Bauschutt aufgefüllt.
- Die Auffüllungen wurden flächenmäßig und tiefenmäßig eingegrenzt.

- Die chemische Analysen der entnommenen Bodenproben ergaben geringe bis mäßig erhöhte Belastungen mit PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), Zink und Blei in einzelnen Proben

In Abstimmung mit dem Umweltamt und der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen wurde eine Eingrenzung der Altablagerung und eine detaillierte Beprobung und Untersuchung des Oberbodens auf Blei zur abschließenden Gefährdungsabschätzung auf den betroffenen Flurstücken durchgeführt.

In den oberen Bodenschichten (bis 10 cm Tiefe) wurden hierbei keine bedenklichen Bleikonzentrationen gefunden. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch Bodenverunreinigungen ist bei der z.Zt. vorliegenden Nutzung (Zier- und Nutzgarten, Rasenspielflächen) daher nicht gegeben. Diese Nutzung sollte daher auch weiterhin so bestehen bleiben. Tiefere Bodenschichten können punktuell Schadstoffe enthalten.

Bei Bodenbewegungen (Ausschachtungen für Fundamente, Gartenteiche, etc.) muss der ausgehobene Boden auf Schadstoffe untersucht werden. Nur wenn diese Analysen unbedenklich sind, kann der Boden auf dem Grundstück verbleiben, ansonsten muss der Aushub entsorgt werden. Der einstige Grundstückseigentümer Viterra hat sich verpflichtet, die Kosten für notwendige Bodenanalysen sowie eine evtl. Entsorgung/Verwertung belasteter Bodenpartien aus der Altablagerung zu übernehmen. Die derzeitigen Mieter bzw. Eigentümer der betroffenen Grundstücke wurden über diese Regelung schriftlich informiert.

4.5 Kampfmittelüberprüfung

Nach Beteiligung der für Altlasten aus Kriegseinwirkungen zuständigen Dienststelle beim Regierungsbezirk Münster ist ein Absuchen auf Kampfmittel an vier unterschiedlichen Örtlichkeiten notwendig.

Die Auswertung der vorhandenen Luftbilder für das Gebiet Gertrudenuau lassen Bombardierungsbeeinflussung erkennen, 4 Hinweise lassen auf mögliche Blindgängereinschläge schließen. Eine Überprüfung dieser Feststellpunkte vor Beginn jeglicher Erdbewegung für Baumaßnahmen ist als zwingend notwendig anzusehen, weitere ggf. erforderliche Maßnahmen werden nach Überprüfung dieser Feststellpunkte festgelegt.

Zur Koordinierung eines Absuchungstermins ist im Vorfeld - mindestens 4 Wochen - Kontakt zum Fachbereich 3 - hier Bereich Sicherheit und Ordnung aufzunehmen.

5. Begründung der getroffenen Festsetzungen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Eine natürliche und damit auch sinnvolle Begrenzung für den zunächst erarbeiteten Bebauungsplanentwurf Nr. 169 ergibt sich durch die den Gesamtblock umgebenden Straßenzüge mit der Elper Straße im Norden, der Scherlebecker Straße im Westen, im Süden durch die Gertrudenstraße sowie im Osten durch die Baugrundstücke östlich Kaiserallee bzw. östlich Wolfgangstraße.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist für den Gesamtbereich als „Reines Wohngebiet (WR)“ gem. § 3 Bau NVO festgesetzt worden.

5.3 Maß der bauliche Nutzung

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) sichert die vorhandene Bebauungsstruktur im Plangebiet. Sie ist auf zwingend 2 Vollgeschosse für die Neubauten und Z=1 für die Erweiterung im rückwärtigen Bereich festgesetzt, um eine Maßstäblichkeit zwischen der bestehenden Bebauung - im wesentlichen ein- bis zweigeschossig mit großen Geschosshöhen und Sockelhöhen - und der Neubebauung am Siedlungsrand zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) erlaubt ebenso wie die Geschossflächenzahl (GFZ) eine bauliche Nutzung der jeweiligen Baugrundstücke im Rahmen der in § 17 Bau NVO vorgegebenen Grenzwerte für eine Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen.

5.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist als „offene Bauweise“ festgesetzt. Auf diese Weise wird dem städtebaulichen Ziel einer im ganzen aufgelockerten durchgrüneten Bebauung entsprochen.

Die „überbaubaren Grundstücksflächen“ der bestehenden Bebauung sind so dimensioniert, dass eine maßvolle Erweiterung der Gebäude aber lediglich an der straßenabgewandten Seite zum rückwärtigen Gartenbereich, eingeschossig, zulässig ist. Die Baufenster sind von den Rückseiten um jeweils mindestens einen Meter eingerückt, die Grenze orientiert sich an der Vorderkante der vorhandene Stallgebäude.

Die "überbaubaren Grundstücksflächen" bei der Neubebauung orientieren sich an dem planerischen Gesamtkonzept zur Bestandssicherung. Bei zulässiger, zweigeschossiger Doppelhausbebauung sind Bautiefen bis zu 11,50 m im Bereich der Hauptgebäude mit einer zusätzlichen rückwärtigen eingeschossigen Erweiterungsmöglichkeit von bis zu 5 m möglich.

Die planungsrechtliche Möglichkeit, altengerechte Wohnungen innerhalb der Siedlung anzubieten, wird an zentraler Stelle, im südlichen Teil der Kaiserallee gegeben. Ausnahmsweise ist bei Abriss des Wohngebäudes eine Neubebauung mit einer im geringem Umfang erweiterten überbaubaren Fläche möglich, so dass sich der neue Baukörper mit seiner Gebäudestruktur an den größeren Häusern des Bestandes orientiert.

5.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die vorhandenen Wohnsiedlungsstraßen, die an die örtlichen Hauptverkehrsstraßen - die Scherlebecker Straße und die Elper Straße - angebunden und insgesamt als "verkehrsberuhigter Bereich" ausgebaut sind.

Die Straßenräume weisen mit der Fahrbahn, den Baumstreifen, den Parkstreifen und den Gehwegen ein großzügiges Profil auf und besitzen den Charakter stattlicher Alleen.

Die festgesetzten Fußweegeanbindungen im Bereich der Scherlebecker Straße - Bismarckstraße und Kaiserallee mit Anschluss an das Grünwegeverbindungsnetz zum nordöstlichen Siedlungsbereich gewähren eine Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung insbesondere im Hinblick auf einen kurzen Schulweg.

Die Anbindung der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche, mit Zuordnung der Grundstückszufahrten auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenbäume, ist weitgehend durch den Gebäudebestand vorgegeben.

Zwei Doppelhäuser im südöstlichen Plangebiet werden über einen privaten Wohnweg erschlossen, der im Bebauungsplan als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen“ festgesetzt ist.

Berücksichtigung findet der ruhende Verkehr im öffentlichen Straßenraum durch die Festsetzungen von Flächen für öffentliche Parkplätze (P) entlang aller Wohnsiedlungsstraßen.

5.6 Grünflächen

5.6.1 Kinderspielplatz

Öffentliche Kinderspielplätze sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes - sowohl im Norden als auch im Süden - ausgewiesen. Hiermit ist gewährleistet, dass den Kindern der neuen Wohnbebauung, aber auch Kindern des vorhandenen Wohngebietes, ausreichende Gelegenheit zum Spielen gegeben ist.

5.6.2 Straßenbäume

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume liegen insgesamt im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche. Die langen Alleen sind ein entscheidendes gestalterisches Merkmal der Siedlung und sind auf Dauer zu pflegen und ggfs. wiederherzustellen bzw. aufgrund der Aussagen des landschaftspflegerischen Begleitplans zu vervollständigen.

5.7 Festsetzungen zur Gestaltung

Im Bebauungsplan sind als „verbundene Festsetzungen“ im Sinne des § 86 Abs. 4 BauO NW auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (als zeichnerische und textliche Festsetzungen) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diese Gestaltungsvorschriften sollen gewährleisten, dass der Siedlungsbestand in seinem Gesamtcharakter erhalten bleibt und die Neubebauung in das vorhandene Siedlungsgefüge gestalterisch eingebunden wird.

Für die *äußere Gestaltung der baulichen Anlagen* - § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW - sind für die angestrebte stadtgesterische Gesamtordnung geregelt:

5.7.1 Dachform und Höhenentwicklung Anbauten

Die Dachformen im Plangebiet reichen von Zeltdach, Flachdach über giebel- oder traufständige Satteldächer bis zu komplexen zusammengesetzten Dachformen wobei der Hauptbaukörper fast ausschließlich durch ein Satteldach geprägt ist. Bei der Neubebauung ist die Dachform für den Hauptbaukörper einheitlich als Satteldach vorgeschrieben. Für die untergeordnete Erweiterung im rückwärtigen Bereich ist in Anlehnung an den bestehenden Hauptbaukörper die Höhenentwicklung des Anbaus begrenzt. Die Traufhöhe des Anbaus darf nicht die Höhe der Erdgeschossdecke des Hauptbaukörpers überschreiten und die Gesamthöhenentwicklung muss maximal 1,00 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudes bleiben.

5.7.2 Dachneigung

Bei Doppelhäusern ist eine Dachneigung von 38 Grad zulässig. Die Dachneigung bei Doppelhäusern ist zunächst mit 38 Grad zwingend vorgegeben. Bei Anpassung der Doppelhaushälften untereinander können Ausweitungen bis max. 42 Grad zugelassen werden, wenn diese für die Gesamtgestaltung des Gebietes verträglich sind und sichergestellt ist, dass beide Doppelhaushälften eine einheitliche Gesamtgestaltung erreichen.

5.7.3 Dachfenster

Zur einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaften ist festgesetzt, dass pro Dachseite zwei Dachflächenfenster mit einer Maximalgröße 0,90 x 1,20 m im Lichten einheitlich in einer Linienführung möglich sind. Der Abstand der Dachflächenfenster vom Rand des Daches muss mindestens 1,50 m betragen, die Fenster müssen vom Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut an der Dachschräge gemessen einen Abstand von mindestens 0,90 m betragen.

5.7.4 Dachgauben und Dacheinschnitte

Um die bestehende homogene Dachlandschaft zu sichern, sind Dachgauben im Spitzboden grundsätzlich unzulässig, ebenso Dacheinschnitte für Loggien und Terrassen.

In Obergeschossen sind Dachgauben unter gewissen Voraussetzungen möglich. Die Einbindung in das städtebauliche Umfeld ist durch die Festsetzungen vorgegeben, dass die Breite der einzelnen Dachgaube insgesamt nicht mehr als 1,50 m betragen darf.

Die Summe der Gaubenlänge auf dem Dach nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen darf. Bei Doppelhäusern gilt als Bezugsgröße die Doppelhaushälfte. Der Abstand zweier Gauben muss mindestens das Eineinhalbfache der Gaubenbreite betragen.

Der Abstand der Dachgauben vom seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mindestens 2,00 m betragen. Der Abstand der Dachgauben vom unteren Dachrand (Traufe) muss mindestens 0,50 m betragen.

5.7.5 Dacheindeckung

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft ist eine Beschränkung der Farbe der Dacheindeckung auf feuerrot festgesetzt. Ausnahmsweise sind auch die Farbtöne weinrot oder schwarzgrau zulässig, wenn durch die Grundstücksnachbarn sichergestellt wird, dass beide Doppelhaushälften eine einheitliche Dacheindeckung erhalten und damit eine einheitliche Gesamtgestaltung erreicht wird.

5.7.6 Hauptfirstrichtung

Zur städtebaulichen Ordnung der Stellung und Ausrichtung der geplanten Wohngebäude ist die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude verbindlich geregelt.

5.7.7 Antennen und Solarkollektoren

Zur Sicherung des einheitlichen Straßenbildes sind Antennen bzw. Satellitenanlagen nur auf der straßenabgewandten Dachseite bzw. Rückseite der Gebäude oder im hinteren Gartenteil zulässig. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind unter dem Gesichtspunkt der einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft zum öffentlichen Straßenraum, begrenzt auf maximal 15 % (Dachflächenfenster + Solaranlagen) zulässig.

5.7.8 Fassadengestaltung

Die planungsrechtlichen Vorgaben zur zulässigen Material- und Farbwahl für Fassaden sind so gewählt, dass das Ziel, die Erhaltung und der Schutz der Gestaltungsmerkmale des Gebäudebestandes, auch weiterhin sichergestellt ist. Diese Vorgaben sind auch maßgeblich für die Neubebauung und gewährleisten so insbesondere ein einheitliches Gestaltungsbild zum Straßenraum.

5.7.9 Gestaltung von Fassadenöffnungen zum öffentlichen Raum

Zur Wahrung des einheitlichen Gestaltungsbildes zum Straßenraum - als verbindendes Element bei unterschiedlichen Haustypen - sind sowohl für die bestehende Bebauung als auch für die Neubebauung planungsrechtliche Vorgaben bezüglich der Fassadenöffnungen festgesetzt worden.

5.7.10 Wetterschutzelemente

Um die Wohngebäude weitgehend in ihrer Gestaltwirkung zum öffentlichen Raum zu erhalten, sind Vorgaben für Wetterschutzelemente festgesetzt worden.

5.7.11 Eingangsbereich

Die planungsrechtlichen Vorgaben zur Errichtung und Ausführung von Eingangsbereichen gewährleisten auch für die Zukunft den Erhalt und den Schutz der Gestaltungsmerkmale des Gebäudebestandes.

5.7.12 Gestaltung von Doppelhäuser

Die planungsrechtlichen Vorgaben zur zulässigen Material- und Farbwahl für Fassaden bei Doppelhäusern sowie für Dächer und Gauben gewährleisten eine einheitliche Gestaltung der Doppelhaushälften. Zielsetzung ist eine einheitliche Gestaltung der Wohngebäude als Doppelhäuser.

5.8 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen

Zur „Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und von Einfriedigungen“ (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NW) sind Festsetzungen getroffen für

Vorgartenbereiche, soweit diese im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einstellplätzen und Einfriedigungen zur Wahrung einer zufriedenstellenden Gesamtgestaltung des öffentlichen Raumes einer Regelung bedürfen.

5.9 Sonstige Festsetzungen

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden getroffen für:

- zu erhaltende und anzupflanzende Bäume (Landschaftspflege, Grünordnung),
- zulässige Garagen und Stellplätze (Flächenausweisungen, Ausnahmen),
- erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (zur Sicherung von privaten Wegeanbindungen und - erschließungen und zur Sicherung von vorhandenen Kabeltrassen der E.ON Kraftwerke)
- mögliche Blindgängereinschläge, die vor jeglicher Erdbewegung zu überprüfen sind

6. Versorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Hertener Stadtwerke aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz.

6.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird ebenfalls durch die Hertener Stadtwerke sichergestellt.

6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gelsenwasser AG auf der Grundlage des mit der Stadt Herten abgeschlossenen Konzessionsvertrages.

6.4 Postdienst und Telekom

Die Versorgung durch Post und Telekom ist planerisch berücksichtigt.

7. Entsorgung

7.1 Entwässerung

7.1.1 Allgemeines

Der Zentralabwasserplan sieht vor, dass die Gebietsentwässerung über die vorh. Entwässerungssammler Scherlebecker Straße, Bismarckstraße und Kaiserallee zu erfolgen hat.

Das Mischwassersystem ist in den genannten Gemeindestraßen sowie in der ausgewiesenen Leitungstrasse vorhanden. Die hydraulische Auslastung der Mischwasserkanäle liegt max. bei 75 % (Berechnungsregen Euler 2-15 min, n=2).

7.1.2 Entwässerungssystem auf den Grundstücken

Das öffentliche Entwässerungsnetz wird über direkte Grundstücksanschlussleitungen oder Sammelleitungen von mehreren Grundstückseinheiten im privaten Sonderinteresse erreicht. Hierfür sind laut der zur Zeit gültigen Abwassersatzung von den Anliegern Entwässerungsgemeinschaften zu bilden.

Die geltende Abwassersatzung vom 08.12.2003 der Stadt Herten, insbesondere § 11 Abwassersatzung Stadt Herten, Besondere Bestimmungen, ist zu beachten.

7.2 Hausmüllentsorgung

Die Hausmüll-/Sperrmüll-Entsorgung kann über die im Bebauungsplan bereits vorhandenen, öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Im Bereich der festgesetzten "GFL-Fläche" (private Wegefläche), östlich der Ilsenstraße, ist für die nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Baugrundstücke die Einzelheiten im Baugenehmigungsverfahren mit dem für die Abfall- und Müllentsorgung zuständigen Zentralen Baubetriebshof der Stadt Herten (ZBH) abzustimmen.