



STADT HERTEN

Bebauungsplan Nr. 189

„Wohnbebauung Blockinnenbereich Im Böckenbusch“

Begründung

Entwurf

Stand: 02.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	4
2. Planungsziele	4
3. Verfahren	4
4. Lage und Geltungsbereich	5
5. Bestand	6
5.1 Nutzung.....	6
5.2 Einbindung.....	6
5.3 Stadt- und Kreisgrenze	7
5.4 Angrenzende Nutzungen	7
5.5 Infrastruktur und Versorgung	8
5.6 Öffentlicher Verkehr	8
5.7 Individualverkehr	8
5.8 Ver- und Entsorgung.....	8
6. Planungsrechtliche Grundlagen	9
6.1 Regionalplan	9
6.2 Flächennutzungsplan.....	9
6.3 Bebauungspläne	9
6.4 Denkmalrechtliche Vorgaben	9
6.5 Fachplanungsrechtliche Vorgaben.....	9
7. Nutzungs- und Bauungskonzept	10
7.1 Bauungskonzept	10
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
8.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
8.4 Garagen, Carports und Stellplätze.....	12
8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	13
8.6 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	13
8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
8.8 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
9. Örtliche Bauvorschriften	14
9.1 Fassaden	14

9.2	Doppelhäuser.....	14
9.3	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	15
9.4	Dacheindeckungen	15
9.5	Dachaufbauten.....	15
9.6	Garagen	15
9.7	Vorgärten	15
9.8	Einfriedungen.....	15
10.	Artenschutz.....	16
11.	Ver- und Entsorgung	16
11.1	Abwasserbeseitigung.....	16
11.2	Niederschlagswasserbeseitigung.....	17
12.	Verkehrsuntersuchung	17
12.1	Ergebnisse.....	17
12.2	Beweissicherung.....	18
13.	Schallschutz.....	18
14.	Denkmalschutz	18
15.	Kosten.....	19
16.	Eigentumsrechtliche Verfügbarkeit	19
17.	Schutz von Gehölzbeständen.....	19
18.	Pflanzenauswahl.....	19
19.	Schutz von Gebäuden gegen Grundwasser.....	19
20.	Verunreinigung im Grundwasser / Brauchwassernutzung.....	19
21.	Kampfmittel / Sondierungen	20
22.	Blindgängerverdacht.....	20
23.	Bodenschutz	20
24.	DIN-Normen.....	20
25.	Flächenbilanz / Städtebauliche Daten.....	20
26.	Gutachten	21

1. Planungsanlass

Im westlichen Hertener Stadtgebiet liegen Teile der Betriebsflächen der im Jahr 2008 stillgelegten Zeche Westerholt. Die Stadtgrenze zwischen den Städten Herten und Gelsenkirchen verläuft quer durch das ehemalige Zechengelände, so dass sich einige Teile der Betriebsanlagen in Gelsenkirchen-Hassel, andere Teile jenseits der Stadtgrenze in den Hertener Stadtteilen Westerholt und Bertlich befinden. In offiziellen Verzeichnissen wird als Betriebsstandort der inzwischen in Teilen denkmalgeschützten ehemaligen Zeche Westerholt Gelsenkirchen-Hassel angegeben.

Hier liegt auch die ehemalige Gärtnerei der Zeche Westerholt, die mit der Stilllegung der Zeche ebenfalls geschlossen wurde. Nach mehreren, auch durch die Zechenstilllegung bedingten Eigentümerwechseln, hat die BONAVA Wohnbau GmbH die Fläche vor einigen Jahren erworben und plant auf der bis auf ein Bestandsgebäude sowie einen Schuppen un bebauten Fläche die Entwicklung eines neuen, familienfreundlichen Wohnquartiers. Insgesamt sollen hier 27 Wohneinheiten entstehen. Mit dieser kleinteiligen Wohnbebauung kann eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle bauliche Ergänzung auf einer integriert gelegenen und bereits erschlossenen Fläche umgesetzt werden und der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Herten entgegengekommen werden.

Für die weitere Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Für dieses Verfahren wurde am 09.10.2019 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. Planungsziele

Im Bereich der ehemaligen Zechengärtnerei soll ein neues Wohngebiet entwickelt werden, das sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt und eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität aufweist. Im Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude geplant. Diese weisen regelmäßig zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss auf. Folgende konkrete Ziele werden mit der Planung des neuen Quartiers verfolgt:

- Umsetzung einer innerörtlichen Nachverdichtung und damit Schutz von Freiflächen im planerischen Außenbereich, somit Vorrang der Innen- gegenüber der Außenentwicklung
- Umwandlung einer integriert gelegenen ehemaligen Gärtnereifläche in ein hochwertiges Wohnquartier, Schaffung von attraktiven, familienfreundlichen Wohnbauflächen für 27 Wohneinheiten
- maßstäbliche Integration der neuen Wohngebäude in die umgebende Bestandsbebauung
- Anbindung des neuen Wohngebiets an das bestehende Fuß- und Radverkehrsnetz
- Anlage eines Quartiersplatzes, hochwertige Gestaltung der neuen Gebäude sowie der im Plangebiet gelegenen Verkehrs- und Platzflächen
- Neupflanzung von heimischen Laubbäumen und -hecken
- Verbesserung des Mikroklimas durch begrünte Flachdächer bei Garagen
- Nachhaltiges Bauen mit Kfw 55-Standard und Fernwärme
- Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken, um der Abwanderung junger Familien in die Kommunen des westlichen Münsterlandes entgegenzuwirken.

3. Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind gegeben: Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m², es werden durch

den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ebenfalls liegen nicht vor.

Trotz des beschleunigten Verfahrens wurde am 29.01.2020 sowie am 21.03.2022 in der Freizeit- und Begegnungsstätte Westerholt zwei Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde im Jahr 2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch eine frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der städtischen Fachbereiche durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung nach § 4c BauGB findet nicht statt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Sie müssen daher nicht ausgeglichen werden.

Die Umweltbelange und die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft sowie die unterschiedlichen Schutzgüter werden im Rahmen eines umweltplanerischen Fachbeitrags (Verf.: plan - büro für garten & landschaftsarchitektur, Fachbeitrag Belange der Umwelt) detailliert untersucht und die Ergebnisse in die planerische Abwägung eingestellt.

4. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bertlich in der Gemarkung Herten, Flur 129, und grenzt östlich an den Stadtteil Westerholt sowie südlich an das Gebiet der Stadt Gelsenkirchen an. Innerhalb des Plangebiets befinden sich die aktuellen Flurstücke 425 und 449. Die Größe des Plangebiets beträgt rund 1,2 ha. Die Plangebietsgrenze ergibt sich aus der Planzeichnung sowie aus der folgenden Abb. 1.

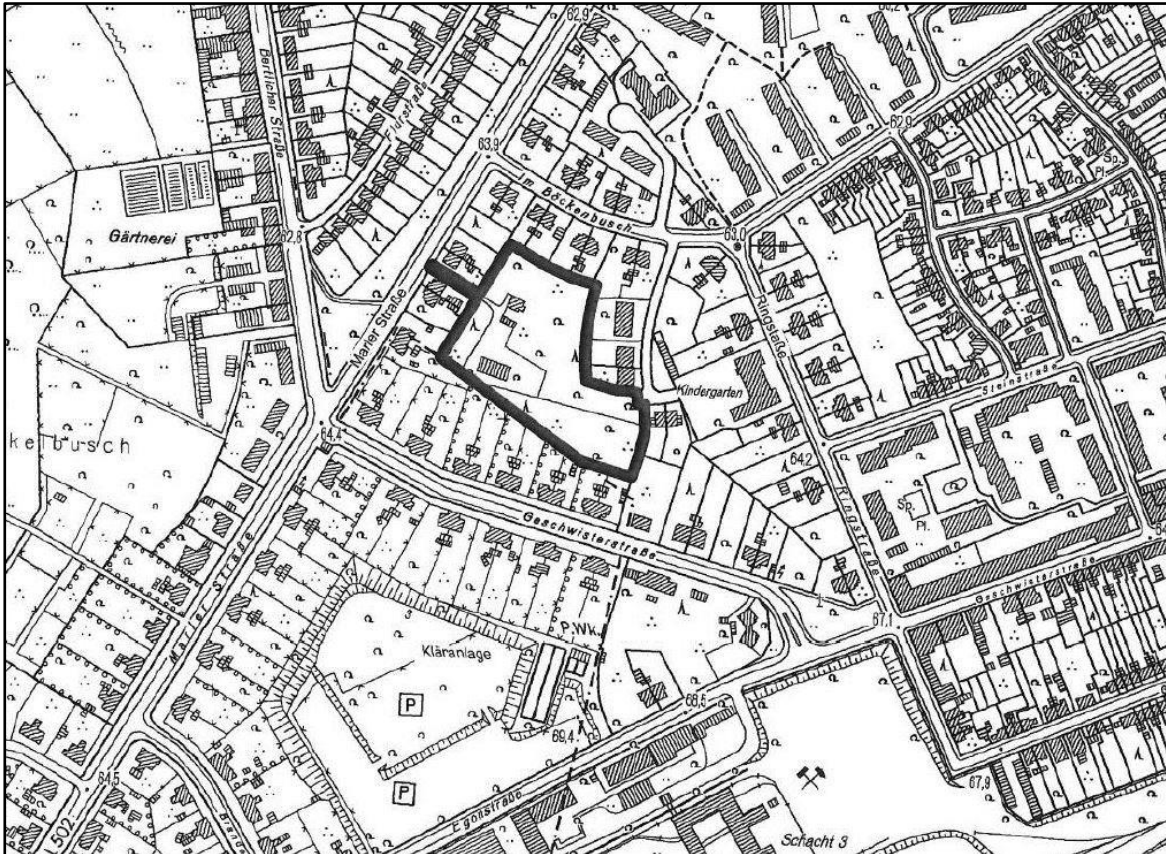


Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 189 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 09.10.2019

5. Bestand

5.1 Nutzung

Die Fläche ist ungenutzt und bis auf wenige verbliebene Gebäude der früheren Gärtnerei unbebaut. Die Gärtnereiflächen waren bzw. sind mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt. Es handelt sich hierbei nicht um Wald im Sinne des § 2 Abs 1 Bundeswaldgesetz

Vor einigen Jahren wurden mehrere Bäume gerodet. Mehrere Bäume befinden sich noch auf der Fläche und werden von einem Baumgutachter hinsichtlich der Standfestigkeit und der sonstigen Vitalität untersucht.

5.2 Einbindung

Die rd. 1,2 ha große ehemalige Gärtnereifläche liegt in integrierter Lage im rückwärtigen Bereich der Geschwisterstraße (Stadt Gelsenkirchen), der Marler Straße (Städte Gelsenkirchen und Herten) sowie der Straße Im Böckenbusch (Stadt Herten). Entlang dieser Straßenzüge befinden sich Wohngebäude mit teilweise sehr tiefen Gärten, die bis an das Gelände der ehemaligen Gärtnerei heranreichen. Zum Teil hatten die angrenzenden privaten Grundstückseigentümer auch Gärtnereiflächen zu den eigenen Gärten hinzugepachtet. Die Pachtverträge sind mittlerweile ausgelaufen, so dass die Flächen im Plangebiet für die neuen Wohnnutzungen verfügbar sind.

5.3 Stadt- und Kreisgrenze

Die Stadtgrenze zwischen den Städten Gelsenkirchen und Herten schneidet die ehemalige Gärtnerfläche im südlichen Abschnitt. Da die Stadtgrenze zwischen den beiden Städten auch die Kreisgrenze bildet, liegen die Hertener Flächen im Landkreis Recklinghausen.



Abb. 2: Stadtgrenze zwischen Gelsenkirchen und Herten sowie zwischen dem Landkreis Recklinghausen und der Stadt Gelsenkirchen

5.4 Angrenzende Nutzungen

Bei den angrenzenden Gebäuden handelt es sich vorwiegend um ältere Doppelhäuser aus der Zeit des Zechenbaus, in dem nach Süden abzweigenden Erschließungstich der Straße Im Böckenbusch aber auch um Mehrfamilienhäuser jüngeren Datums. Überwiegend weisen die Gebäude zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Die bauliche Verdichtung entspricht der räumlichen Lage am Stadtrand und liegt bei einer Grundflächenzahl von rund 0,4. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Kindergarten.

5.5 Infrastruktur und Versorgung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das städtische Familienzentrum und die Kindertagesstätte „Sternschnuppe“. Etwas weiter entfernt befindet sich eine städtische Grundschule (Barbaraschule) sowie in Westerholt mit der Martin-Luther-Schule eine städtische Sekundarschule. In der Stadt Gelsenkirchen liegen die Haupt- und Sekundarschule Hassel sowie die Real- und Sekundarschule Hassel im Nahbereich des Plangebiets. Die nächstgelegenen Nahversorgungseinrichtungen befinden sich entlang der östlich gelegenen Bahnhofstraße in einer Entfernung von rund 600 m.

5.6 Öffentlicher Verkehr

Westlich des Plangebiets entlang der Marler Straße befinden sich in etwa 150 bzw. 250 Metern die Bushaltestellen „Bertlicher Straße“ sowie „Amselstraße“. Von hier aus fahren die Buslinien 211 und 243 in Richtung Herten-Mitte und Gelsenkirchen-Buer. Außerdem befindet sich an der Geschwisterstraße südlich des Plangebiets die Haltestelle „Herten Ringstraße“.

Ein Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr besteht an dem fußläufig etwa 15 Minuten entfernten S-Bahn-Haltepunkt „Gelsenkirchen-Hassel“, der auch über das Busverkehrsnetz angebunden ist. In Kürze soll auch die Reaktivierung der Hertener Bahn für den Personenverkehr umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird auch der Bahnhof Westerholt reaktiviert und zusammen mit dem Bahnhof Herten in das regionale Schienenverkehrsnetz integriert.

5.7 Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Straße Im Böckenbusch an die klassifizierte Marler Straße (L 502) und an das sonstige innerörtliche Straßennetz angebunden.

An das überörtliche Verkehrsnetz ist das Plangebiet ebenfalls vor allem über die klassifizierte Marler Straße angebunden. Die Bundesautobahn (BAB) 52 westlich des Plangebiets lässt sich über das Stadtgebiet von Gelsenkirchen-Hassel gut erreichen. Zudem bestehen südlich des Gebiets Anschlussmöglichkeiten an die BAB 2 und im Osten an der Grenze zur Nachbarstadt Recklinghausen an die BAB 43.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Versorgungsleitungen (u. a. Strom, Wasser, Telekommunikation) liegen in den angrenzenden Straßenzügen und können je nach Bedarf in das Plangebiet hinein verlängert werden.

Auch die für die Entwässerung des Plangebiets erforderlichen Kanalisationsanlagen befinden sich bereits in den angrenzenden Straßen. Der bestehende Mischwasserkanal weist jedoch nur noch geringe Kapazitätsreserven auf, so dass die neuen Nutzungen nur in gedrosselter Form an den Mischwasserkanal angeschlossen werden können.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aufgrund der Vornutzungen ebenfalls Ver- und Entsorgungsanlagen, die jedoch für die neuen Wohnnutzungen nicht geeignet sind.

6. Planungsrechtliche Grundlagen

6.1 Regionalplan

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Emscher-Lippe, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Dies entspricht den geplanten Wohnnutzungen.

6.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Herten ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Entwicklung eines Wohnquartiers entspricht somit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

6.3 Bebauungspläne

Für die im Plangebiet gelegenen Flächen existiert gemäß der Übersicht über die rechtswirksamen Bebauungspläne der Stadt Herten bislang kein Bebauungsplan. Östlich des Plangebiets wurde in den Jahren 2013 und 2014 für den Neubau bzw. die Erweiterung der hier gelegenen Kindertagesstätte / Familienzentrum der Bebauungsplan Nr. 184 „Herten-Westerholt – Kindertageseinrichtung Ringstraße“ aufgestellt. In diesem ist für die Kindertagesstätte / Familienzentrum eine Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung: Kindertageseinrichtung / Familienzentrum“ festgesetzt. Für die Randbereiche sind Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Für das an das Plangebiet angrenzende Allgemeine Wohngebiet sind im Bebauungsplan Nr. 184 eine GRZ von 0,4, eine offene Bauweise, eine zwingend zweigeschossige Ausführung der Gebäude, eine Traufhöhe von 7,5 m, eine Firsthöhe von 13,0 m, die Verwendung von Sattel- oder Walmdächern und eine Dachneigung zwischen 35 und 45° festgesetzt.

In Abhängigkeit vom historischen Bestand sind die Gebäude als Einzel- oder als Doppelhäuser zulässig. Zudem ist ein kleiner Teilbereich des nach Süden abzweigenden Erschließungsstichs der Straße Im Böckenbusch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.4 Denkmalrechtliche Vorgaben

Die Flächen im Plangebiet liegen außerhalb des Geltungsbereichs der rechtswirksamen Denkmalbereichssatzung „Bergarbeitersiedlung Bertlich“ vom 25.10.2001.

6.5 Fachplanungsrechtliche Vorgaben

Es liegen keine Erkenntnisse über weitere Fachplanungen vor, die der vorliegenden Bebauungsplanung entgegenstehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zudem im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

7. Nutzungs- und Bebauungskonzept

7.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung eines homogenen Quartiers mit Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Die Bebauungsstruktur orientiert sich am angrenzenden Gebäudebestand. Das Bebauungskonzept sieht entsprechend der umgebenden Bebauung Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern vor. Insgesamt sollen 27 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen. Mit dieser kleinteiligen Wohnbebauung kann eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle bauliche Ergänzung auf einer integriert gelegenen und gut angebundenen Fläche kurzfristig umgesetzt werden.

Der Quartiersplatz wird aufgrund der geplanten Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Sitz- und Spielelemente, Rasenfugenpflaster, Bepflanzung sowie Farb- und Materialwechsel im Straßenraum sollen eine Nutzung als Quartierstreffpunkt fördern. Die Durchgrünung des Wohnquartiers, insbesondere in der Eingangssituation sowie im Bereich des Quartiersplatzes, flankiert die qualitativ hochwertige städtebauliche Entwicklung.

Das Wohnquartier wird für den motorisierten Individualverkehr mit einer neu zu errichtenden verkehrsberuhigten Wohnstraße (Planstraße A) in Fortsetzung der Stichstraße „Im Böckenbusch“ erschlossen. Diese wird als Mischverkehrsfläche gestaltet. Für Fußgänger und Radler wird eine neue Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung der Marler Straße geschaffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch eine direkte Anbindung an die Marler Straße geprüft. Diese ist aus eigentumsrechtlichen Aspekten jedoch nicht umsetzbar.



Abb. 4: Bebauungskonzept, Stand 04/2022

Zudem werden 17 öffentliche Parkplätze im Plangebiet geschaffen. Dies ist ein vergleichsweise hoher Parkplatzschlüssel für ein Neubaugebiet.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sollen zukünftig vorrangig für Wohnzwecke genutzt werden und sind deshalb nach § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Zulässig sind hier gemäß den Vorgaben der BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind kein Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie in das kleinteilige Wohngebiet gestalterisch und funktional nicht integriert werden können. Zudem passen sie aufgrund der mit diesen Nutzungen verbundenen Ziel- und Quellverkehre und den daraus resultierenden Schallemissionen und -immissionen nicht zum angestrebten Charakter des neuen Wohngebiets.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird v. a. durch die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) bestimmt. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen betragen bei den Allgemeinen Wohngebieten 0,4 (GRZ) sowie 0,8 (GFZ) und halten somit die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauGB ein bzw. unterschreiten diese. Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen soll auch dem Ziel einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung entsprochen werden. Zudem orientieren sich diese Werte an der baulichen Dichte in der näheren Umgebung.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebiets soll gemäß der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Baukonzeption eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden. Deshalb wird eine offene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren wird festgesetzt, dass im WA 1 Einzel- und Doppelhäuser und im WA 2 ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

Des Weiteren werden ausschließlich Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt, da diese gegenüber Baulinien eine höhere Flexibilität bei der Umsetzung der geplanten Bebauung ermöglicht. Für den Bau von Balkonen bzw. Terrassen ist eine Überschreitung der straßenabgewandten, rückwärtigen Baugrenzen um maximal 3,0 m zulässig.

8.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die nicht überbaubaren privaten Gartenbereiche als Grün- und Freiflächen erhalten zu können, wird die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen auf die überbaubaren Flächen sowie auf die speziell festgesetzten Flächen begrenzt.

Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind deshalb nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den jeweils zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze (St), Carports (Ca) und Garagen zulässig.

Die Zufahrten zu Garagen und Carports müssen eine Tiefe von mindestens 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten, da hier ein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen werden kann. Bestehen auf den Grundstücken weitere Optionen zur Anlage von Stellplätzen, Carports und Garagen, ist diese Festsetzung nicht anzuwenden, da in diesem Fall die Zufahrt nicht als Stellplatz benötigt wird. Dies betrifft jedoch nur ein Grundstück im Eckbereich der Planstraße A, südliche Straßenseite, und dem Quartiersplatz, da hier im rückwärtigen Teil des Grundstücks eine zusätzliche Fläche für Carports und Garagen festgesetzt wird. Hier kann ein Carport errichtet werden, der einen Abstand von 3 m zur Planstraße A aufweist.

Die Längsseiten von Garagen und Carports müssen aus verkehrlichen und gestalterischen Gründen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von 0,5 m einhalten. Diese Pufferflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der jeweiligen Garage / Carport sind zu bepflanzen, zu pflegen und langfristig als Pflanzflächen zu erhalten. Für diese Pufferflächen wurde eine separate Pflanzfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Aufgrund der engen Zufahrtssituation über die Stichstraße Im Böckenbusch soll der Ziel- und Quellverkehr minimiert werden. Deshalb erfolgt eine Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten innerhalb des Plangebiets. Je Einfamilienhaus ist eine Wohnung zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

8.6 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Plangebiet ist zur Sicherung privater Erschließungsflächen eine Belastungsfläche erforderlich. Die mit **A** gekennzeichnete Fläche dient der Erschließung zweier hier gelegener Stellplätze, Carports oder Garagen. Deshalb ist die mit Ziffer **A** gekennzeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der beiden Anlieger zu belasten.

8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind im Plangebiet für die Straßen-, Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Natriumdampf-Lampen HSE- oder LED-Lampen mit gelb-rötlichem Spektrum zu verwenden. Zur Eindämmung von Lichtsmog ist die Beleuchtung generell auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Private Stellplätze, deren Zufahrten, Garagen- und Carportzufahrten und private Grundstückszufahrten sind zur Verbesserung der mikroklimatischen Eigenschaften mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine mit offenfugiger Pflasterung oder Schotterrasen zu befestigen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen von §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Entfernung von Bewuchs an und Abriss von Gebäuden etc.) nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Der Abriss der Gebäude, sowie die Erd- und Landschaftsbauarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren. Der Zeitpunkt des Abrisses sowie Name und Kontakt der ökologischen Baubegleitung sind der Stadt Herten sowie der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Recklinghausen mindestens vier Wochen vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen. Das Baustellenpersonal ist vor Beginn der Arbeiten im Hinblick auf die Artenschutzbelange zu informieren.

Während der Abrisszeit sind Ersatzquartiere für die potentiell von den Abrissarbeiten betroffenen Arten vorzuhalten, in denen ggf. aufgefundene Tiere durch das Personal der ökologischen Baubegleitung umgesetzt werden können. Der Rückbau quartierverdächtiger Strukturen ist erst nach Freigabe der ökologischen Baubegleitung zulässig.

8.8 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Des Weiteren werden aus stadtoökologischen Gründen verschiedene Festsetzungen für die Pflanzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Generell sind alle Pflanzungen im Plangebiet dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind mindestens 7 Laubbäume (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 16-18 cm) zu pflanzen. Die geplanten Baumstandorte sind in der Planzeichnung eingetragen. Soweit dies aus technischen, verkehrlichen oder gestalterischen Gründen erforderlich sein sollte, können die Baumstandorte im Zuge der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung verschoben werden. Die zugeordneten Baumbete dürfen eine Größe von 10 m² (12 m³ Volumen) nicht unterschreiten und sind vollflächig zu bepflanzen.

Die Flächen des festgesetzten Verkehrsbegleitgrüns **V** sind vollflächig mit einer stadtklimaverträglichen, insektenfreundlichen Staudenmischpflanzung zu gestalten.

Die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu bepflanzen und somit zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratstärke muss mindestens 6 cm betragen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen genutzt werden.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Qualität: 3 x v, 16 - 18 cm, mB oder Obst-Hochstamm, StU 12 - 14 cm, 3 x v, mDb.

Die freizuhaltenden Flächen zwischen den Längsseiten von Garagen und Carports und der Straßenbegrenzungslinie sind mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen und zu erhalten.

Pflanzenauswahl:

- *Lonicera nitida* „Maigrün“ (immergrünes Geissblatt)
- *Spiraea x bumalda* „Anthony Waterer“ (Rote Sommerspiere)
- *Geranium* „Biokovo“ oder „Spessart“ (Staude Geranium)
- Bodendeckerrosen in Sorten
- *Stephanandra x incisa crispa* (niedrige Kranzspiere)

9. Örtliche Bauvorschriften

Zur Regelung der zukünftigen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen im neuen Wohngebiet werden rahmenbildende örtliche Bauvorschriften in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans integriert.

9.1 Fassaden

Im Plangebiet ist eine hochwertige Bebauung vorgesehen. Aus gestalterischen Gründen werden deshalb für die Fassaden nur wenige, dafür aber hochwertige Materialien festgesetzt. Die Fassaden sind aus Putz herzustellen. Auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenfläche sind zur Akzentuierung der Gebäudefassaden als ergänzende Materialien Naturstein und Holz zulässig. Putzfassaden sind in hellen Tönen zwischen weiß, grau, beige und sandfarben zu gestalten. Auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenfläche sind ebenfalls zur Akzentuierung der Gebäudefassaden andere Farbtöne zulässig.

9.2 Doppelhäuser

Als städtebauliche Regel gilt bei der Gestaltung von Doppelhäusern die Einheitlichkeit von Gebäudekörpern und Dächern. Doppelhäuser sind im Farbton beige zu streichen. Ausnahmsweise ist ein anderer Farbton aus der oben genannten Farbskala zulässig, wenn durch die Grundstückseigentümer sichergestellt ist, dass beide Haushälften in demselben Farbton gestrichen sind.

Die Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in identischem Material und identischer Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit identischer First- und Traufrichtung sowie identischer Dachneigung und identischen Dachüberständen zu errichten. Doppelhäuser sind auf einer gemeinsamen Bauflucht zu errichten. Dies ist durch die jeweiligen Hauseigentümer sicherzustellen.

9.3 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind aus stadtgestalterischen Gründen nur auf den Dachflächen zulässig und sind an die jeweilige Dachneigung anzupassen.

9.4 Dacheindeckungen

Um für Menschen unangenehme Blendeffekte und Spiegelungen zu vermeiden sind Dacheindeckungen generell mit nicht glänzenden und nicht reflektierenden Dachmaterialien auszuführen.

9.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind neben den Fassaden und den Dachflächen ein prägendes Gestaltungselement der Gebäude und somit auch der Quartiere. Auch hier gilt die Vorgabe eines möglichst einheitlichen Außenbildes. Dachgauben sind generell zulässig. Die Gesamtlänge der Gaube darf 2,00 m nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenlängen auf einem Dach darf nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen. Die Höhe der Gaube darf 1,40 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss mindestens das Eineinhalbfache der Gaubenbreite betragen. Der seitliche Abstand der Gaube zur Außenkante des Daches darf das Maß von 2,00 m nicht überschreiten. Die Seitenflächen von Dachgauben sind in Putz oder mit echtem Schiefer auszuführen. Dachgauben müssen in Form und Ausführung auf das Hauptgebäude Bezug nehmen.

9.6 Garagen

Garagen sind aus gestalterischen Gründen in Material und Farbe dem zugehörigen Hauptgebäude anzupassen. Auf einem Baugrundstück nebeneinander gebaute Garagen müssen dieselbe Bauflucht haben. Es sind max. zwei Garagen auf einem Baugrundstück nebeneinander zulässig. Nebeneinander gebaute Garagen sind in ihrer baulichen und gestalterischen Ausführung aufeinander abzustimmen.

9.7 Vorgärten

Vorgärten sind als Bereich zwischen der öffentlichen Erschließungsfläche und der straßenzugewandten Fassade des Hauptgebäudes definiert. Sie sind zeichnerisch mit **Raute 1** gekennzeichnet und sind als wichtiges Element zur Gestaltung hochwertiger öffentlicher Räume als Pflanzflächen (Naturrasen, Blumenwiese, Staudenbeet, Laubbaum) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen oder Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der versiegelte Anteil darf hierbei maximal 50 % der gesamten Vorgartenfläche betragen. Der nicht versiegelte Anteil ist vollflächig mit Naturrasen, Wiese oder Stauden sowie ergänzenden heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

9.8 Einfriedungen

Aus stadtgestalterischen und -ökologischen Gründen sind Einfriedungen als heimische Laubholzhecken bis maximal 2,0 m Höhe auszuführen. Diese sind zweireihig mit mind. 0,5 m Breite zu pflanzen. Die Hecken dürfen auch als dichte, freiwachsende Laubholzhecke gepflanzt werden. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Pflanzenauswahl:

- Acer campestre (Feldahorn)

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna (eingriffeliger Weißdorn),
- Fagus sylvatica (Buche),
- Ligustrum vulgare (Liguster)

Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 100 - 125 cm.

Nicht heimische Gehölze wie Thuja oder Kirschlorbeer sind nicht zulässig. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 0,5 m betragen. Es sind nur in der Hecke liegende Zäune zulässig, die die Höhe der Hecken im Endzustand der Heckenpflanzung nicht überragen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Bereich des Vorgartens sind keine Einfriedungen zulässig, da das Siedlungsbild durch ein offenes, liches und freundliches Straßenbild geprägt werden soll.

Geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (z. B. Mauern oder Zäune) sind bei Doppelhäusern im jeweiligen Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von max. 4,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

10. Artenschutz

Die Prüfung des Artenschutzpotenzials wurde vom Büro LökPlan – Conze & Cordes GbR durchgeführt. In der „Artenschutzprüfung Stufe I zur B-Planaufstellung „Im Böckenbusch“ Herten“, Anröchte, 08.07.2019, werden die artenschutzbezogenen Informationen dargestellt und gutachterlich bewertet.

Im Ergebnis kann eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten bzw. die Erfüllung der Verbotstatbestände nach §§ 44 BNatSchG durch die Arbeiten nicht völlig ausgeschlossen werden. Dies betrifft insbesondere Vogel- und Fledermausarten, die Gebäude besiedeln und die vorhandenen Strukturen z. B. im Herbst oder Winter nutzen.

Deshalb ist beim Abriss der verbliebenen Gärtnereigebäude eine biologische Baubegleitung erforderlich. Die Gebäude sind vor allem auf mögliche Fledermausquartiere (Winter- und Sommerquartiere) zu überprüfen. Gleiches gilt für die Rodungsarbeiten. Vor der Rodung sind die entfallenden Bäume im Hinblick auf Baumhöhlen und sonstige potentielle Nistmöglichkeiten zu überprüfen. Falls Fledermausquartiere gefunden werden, sind ggfls. Ersatzquartiere zu realisieren. Soweit möglich, sollen die Bestandsbäume erhalten werden. Der optimale Zeitpunkt für die Begutachtung ist im September bzw. Anfang Oktober. Ab November kann dann mit der Rodung und dem Abriss der Gärtnereigebäude begonnen werden. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aufgrund der früheren Gärtnereinutzung Ver- und Entsorgungsanlagen, die jedoch für die neuen Wohnnutzungen nicht geeignet sind und zukünftig durch neue Ver- und Entsorgungsleitungen ersetzt werden. Geplant ist ein Trennsystem. Da in der Umgebung nur Mischsysteme vorhanden sind, muss das gebietsinterne Trennsystem im Bereich der Stichstraße Im Böckenbusch zwangsläufig an das städtische Mischsystem angebunden werden.

11.1 Abwasserbeseitigung

Das häusliche Abwasser wird in einen neuen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die hierfür erforderlichen Kanalisationsanlagen werden im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen neu verlegt.

11.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m § 44 LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für eine ortsnah Versickerung ist vorab die Eignung des Bodens zu prüfen. Deshalb wurde die Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet vorhandenen Böden fachgutachterlich untersucht (Verf.: Hinz Ingenieure GmbH, Baugrundvoruntersuchungen, Ergänzende Beurteilung zur Versickerung von Niederschlagswasser, Münster, 2022).

Innerhalb des Plangebiets liegen die Durchlässigkeiten an der wirtschaftlichen Grenze der Herstellung von Versickerungsanlagen. Des Weiteren ist zu beachten, dass partiell Auffüllungen vorhanden sind, deren Durchströmung von der zuständigen Behörde genehmigt werden muss. Andernfalls müsste im Bereich von Versickerungsanlagen ein Austausch durch geeignete Böden durchgeführt werden. Der für die Bemessung von Versickerungsanlagen maßgebliche mittlere höchste Grundwasserspiegel liegt in der prognostizierten Höhe von 63,00 m NHN ca. 0,8 m bis 1,5 m unter GOK. Der für die Versickerung erforderliche Sickerraum von 1,0 m kann dabei nicht sicher eingehalten werden. Abweichungen von der anzustrebenden Mächtigkeit des Sickerraumes sind ebenfalls mit der Genehmigungsbehörde abzusprechen.

Nach Einschätzung des Fachgutachters ist das Baugebiet Im Böckenbusch aufgrund der festgestellten Untergrundverhältnisse für die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden- und Rigolen-/ Grabenversickerung) nicht geeignet bzw. nicht zulässig. Geplant ist deshalb die Ableitung des Niederschlagswassers in das neue Trennsystem und, bedingt durch die Kapazitätsengpässe im bestehenden städtischen Mischsystem, eine Zwischenspeicherung in einem neuen Stauraumkanal unterhalb der Planstraße A.

12. Verkehrsuntersuchung

Die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH wurde mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. Im Rahmen dieser Untersuchung waren die verkehrlichen Auswirkungen zu bewerten. Dabei wurde untersucht, welche zusätzliche Nachfrage im fließenden Verkehr aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten ist und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen an den zu untersuchenden Knotenpunkten störungsfrei sowie mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

Im Einzelnen wurden die folgenden Arbeitsschritte durchgeführt:

- Bewertung der heutigen Verkehrssituation für die maßgebenden Spitzenstunden auf Basis einer Verkehrszählung
- Erhöhung der aktuellen Verkehrsnachfrage mithilfe eines pauschalen Faktors von 10 % zur Berücksichtigung der coronabedingten Einschränkungen
- Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsnachfrage auf Basis des Bundesverkehrswegeplans. Demnach wird von einer Stagnation der allgemeinen Verkehrsnachfrage ausgegangen
- Prognose und Bewertung der künftigen Verkehrssituation

12.1 Ergebnisse

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen: Im Analysefall zeigte sich, dass das heutige Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt KP 1 (Marler Straße (L 502) / Im Böckenbusch) jederzeit mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden kann. Am Knotenpunkt KP 2 (Im Böckenbusch / Stichstraße

Im Böckenbusch) kann das heutige Verkehrsaufkommen jederzeit mit einer sehr guten bis guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A-B) abgewickelt werden.

Für die Analyse der Verkehrsverträglichkeit wurden die städtebaulichen Merkmale der Straße im Untersuchungsgebiet erfasst. Es zeigt sich, dass die Belastungen der betrachteten Straßenabschnitte unterhalb der gemäß RAS 06 angegebenen Bandbreiten der verträglichen Verkehrsbelastungen für vergleichbare Entwurfsituationen von Straßentypen liegen. Die bestehenden Fahrbahnquerschnitte sind für die heutigen Verkehrsbelastungen angemessen. Das Verkehrsaufkommen ist folglich auch auf Grundlage der Regelwerke und im Hinblick auf die Umfeldnutzungen als verträglich zu bewerten. Das durch das Wohnbaugebiet induzierte Verkehrsaufkommen führt zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastungen im Untersuchungsraum. Die Anbindung des Vorhabens erfolgt über die bestehende Stichstraße Im Böckenbusch.

Auch mit dem Neuverkehrsaufkommen können die Verkehrsbelastungen im Prognose-Planfall am Knotenpunkt KP 1 (Marler Straße (L 502) / Im Böckenbusch) jederzeit mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden.

Auch am Knotenpunkt KP 2 (Im Böckenbusch / Stichstraße Im Böckenbusch) kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen weiterhin mit einer sehr guten bis guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A-B) abgewickelt werden.

Die prognostizierten Verkehrsbelastungen liegen darüber hinaus weiterhin unterhalb der gemäß RAS 06 angegebenen Bandbreiten der verträglichen Verkehrsbelastungen für vergleichbare Entwurfsituationen von Straßentypen. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen ist folglich auch auf Grundlage der Regelwerke und im Hinblick auf die Umfeldnutzungen als verträglich zu bewerten.

Die bestehende Fahrbahnquerschnitte sind auch für die zu erwartenden Verkehrsbelastungen angemessen. Um auch künftig Begegnungen in der Stichstraße Im Böckenbusch zu ermöglichen, sind einzelne Abschnitte im Zuge der Straße ggf. durch Beschilderung und Markierungen freizuhalten.

Insgesamt ist festzustellen, dass das geplante Wohnbaugebiet und die damit verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens an den betrachteten Knotenpunkten zu keiner Verschlechterung der Qualität des Verkehrsablaufs führt. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

12.2 Beweissicherung

Die Anbindung des Vorhabens erfolgt über die bestehende Stichstraße Im Böckenbusch. Die Stichstraße Im Böckenbusch verfügt über eine Fahrbahnbreite von rd. 5,00 bis 5,05 m und einem einseitig angelegten Gehweg auf der westlichen Straßenseite mit einer Breite von rd. 1,3 m. Die östliche Straßenseite wird durch einen Zaun begrenzt. Vor dem Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten wird eine Beweissicherung in Form einer Fotodokumentation vorgenommen, um etwaige Schäden an dem Zaun, oder auch an den angrenzenden privaten Flächen und Garagenvorflächen eindeutig zuordnen zu können.

13. Schallschutz

In der näheren Umgebung des Plangebiets finden sich weder gewerbliche Nutzungen noch stark belastete verkehrlich Nutzungen. Aus diesem Grund kann auf eine Untersuchung der Schallschutzbelange verzichtet werden.

14. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Baudenkmäler. Auch Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, können aber auch nicht ausgeschlossen werden.

Im Textteil des Bebauungsplans wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, das heißt Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe-Archäologie (LWL-Archäologie für Westfalen), Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

15. Kosten

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planungskosten, Vermessungsarbeiten, Artenschutzgutachten, Verkehrsuntersuchung, Erschließungsplanung etc.) werden vom Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Herten entstehen durch die Planung sowie die nachfolgenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

16. Eigentumsrechtliche Verfügbarkeit

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Es sind deshalb keine bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

17. Schutz von Gehölzbeständen

Bei Bauarbeiten im Umfeld der Gehölzstandorte sind die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen' und der RAS LG4 'Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen' zu beachten.

18. Pflanzenauswahl

Bei Neupflanzungen sind bei der Pflanzenauswahl insbesondere die Aspekte standortgerecht, stadtklimaverträglich und insektenfreundlich zu berücksichtigen.

19. Schutz von Gebäuden gegen Grundwasser

Gemessene Wasserstände liegen etwa in Höhe der geplanten Gründungsebene, teilweise darüber; sie kennzeichnen die Situation zum Zeitpunkt der Untersuchungen. Aus den bisher vorliegenden Erkenntnissen sollte mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels gerechnet werden. Da der Bemessungswasserstand über der planmäßigen Kellersohle liegt, muss mit drückendem Wasser gerechnet werden. Zum Schutz des Gebäudes vor dem Eindringen von Wasser sollte das Kellergeschoss durch eine wasserdichte Wannenkonstruktion (Wassereinwirkungsklasse W 2.1-E) abgedichtet werden. Die genannte Art der wasserdichten Ausführung unterbindet das Einfließen des Wassers in den Keller, jedoch nicht eine Feuchtigkeitsdiffusion. Durch entsprechende technische Möglichkeiten (Wärmedämmung und Beschichtung) kann dieses vermieden werden.

20. Verunreinigung im Grundwasser / Brauchwassernutzung

Südlich des Plangebiets befindet sich die ehemalige Zeche und Kokerei Westerholt. Ein während des Betriebs eingetretener Grundwasserschaden ist bekannt. Obwohl eine Sanierung auf dem Gelände der Zeche und Kokerei bereits stattfindet, befinden sich noch Schadstoffe im Grundwasser, die auch weitergetragen werden. Das Ausmaß dieser Verunreinigung wird derzeit erkundet. Bis belastbare Ergebnisse vorliegen, empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde, das Grundwasser nicht als Brauchwasser zu nutzen. Insbesondere soll es nicht verwendet werden: Zum Trinken, zum Kochen, zum Zwecke der Körperhygiene, zum Befüllen von Plansch- und

Schwimmbecken, zum Beregnen und Waschen von zum Verzehr geeigneten Pflanzen, zum Waschen anderer zum Verzehr geeigneter Güter, zum Tränken von Tieren und zum Beregnen von Rasen und Zierpflanzen.

21. Kampfmittel / Sondierungen

Das Plangebiet befindet sich in einem mittleren Bombenabwurfgebiet. Aus diesem Grund sind zu bebauende Flächen und Baugruben im Plangebiet generell zu sondieren. Anlage 1 der technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr - ist anzuwenden. Die TVV KpfMiBesNRW ist im Internet zu finden unter

<http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>

Die Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen im Rahmen des beabsichtigten Bauvorhabens sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Herten bzw. über die zuständige Polizeidienststelle (außerhalb der Dienstzeiten) zu verständigen.

22. Blindgängerverdacht

Im Rahmen einer Luftbilddauswertung der Bezirksregierung Arnsberg zur Kampfmittelbelastung des Plangebiets ist ein konkreter Blindgängerverdachtspunkt (Nr.: 10326) festgestellt worden. Der Verdachtsbereich ist in der Planzeichnung mit einem zusätzlichen 20-Meter-Radius zeichnerisch dargestellt.

Die Verdachtsfläche ist vor dem Beginn der Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg zu überprüfen. Der Antrag für den Einsatz des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist vom Träger der Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt Herten - Ordnungsamt zu stellen.

23. Bodenschutz

Die bodenschonenden Maßnahmen gemäß DIN 19731 und DIN 18915 sind zu beachten. Die Erarbeitung eines verbindlichen Baustelleneinrichtungsplans wird empfohlen.

24. DIN-Normen

Soweit in diesem Bebauungsplan auf DIN-Normen Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf bei der Stadt Herten, Kurt-Schumacher-Straße 2, 45699 Herten, im Bereich Stadtplanung zu den allgemeinen Öffnungszeiten einsehen werden.

25. Flächenbilanz / Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereichs	ca. 1,21 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,96 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,25 ha
Summe	ca. 1,21 ha

26. Gutachten

Folgende Gutachten und sonstige Quellen wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Brilon Bondzio Weiser: Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 189 „Herten-Bertlich, Wohnbebauung Im Böckenbusch“ in Herten, Bochum, April 2022
- plan - büro für garten & landschaftsarchitektur, Fachbeitrag Belange der Umwelt, Wietzen, April 2022
- LökPlan – Conze & Cordes GbR, Artenschutzprüfung Stufe I – zur B-Planaufstellung „Im Böckenbusch“ in Herten, Anröchte, 2019
- Hinz Ingenieure GmbH, Baugrundvoruntersuchungen, Münster, 2018
- Hinz Ingenieure GmbH, Baugrundvoruntersuchungen, Ergänzende Beurteilung zur Versickerung von Niederschlagswasser, Münster, 2022

Herten, den 02.05.2022

Dortmund, den 02.05.2022