

Bauleitplanung
"Neue Zeche Westerholt"
Bebauungsplan Nr. 185
"Neue Zeche Westerholt, östlicher Teil"
- Aufstellungsbeschluss



Beratungsfolge	Sitzung am
Bezirksausschuss	29.06.2016
Ausschuss für Arbeit, Stadtentwicklung und Umwelt	30.06.2016
Rat	06.07.2016

Vorlagen-Nr.	16/065	Zustelldatum		Federführung	Fachbereich 2.1
--------------	--------	--------------	--	--------------	-----------------

Beschlussvorlage

öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Herten beschließt

gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung die

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185
der Stadt Herten

„Neue Zeche Westerholt, östlicher Teil“

zwischen Egonstraße, ehemaligem Zechenparkplatz nördlich der Egonstraße, Geschwisterstraße, Ringstraße, südlicher Grundstücksgrenze Grünstraße Nr. 5 – 47, westlicher Grundstücksgrenze Bahnhofstr. 71 – 79, südlicher Grundstücksgrenze Bahnhofstr. 71, Bahnhofstraße, Trasse der Hamm-Osterfelder Bahn, Stadtgrenze Gelsenkirchen/Herten.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtplan mit den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

Anlage 2: Auflistung der Flurstücke im Geltungsbereich

Herten,

Bürgermeister / Beigeordneter / FBL

Begründung:

Anlass und bisherige Aktivitäten

Ende 2008 wurde der Betrieb der Zeche Westerholt eingestellt (im Zuge der Gesamtstilllegung des Verbundbergwerks Lippe, zu dem das Bergwerk Westerholt mit dem Bergwerk Fürst Leopold seit 1998 zusammengeschlossen war).

Seit dieser Zeit arbeiten die Städte Gelsenkirchen und Herten für die auf der Stadtgrenze gelegene Anlage gemeinsam mit der RAG Montan Immobilien GmbH an Programmen und Plänen für die Nachnutzung der ehemaligen Zeche. Von Anfang an ist dabei der offene Dialog mit der Bürgerschaft ein Wesensmerkmal der Prozessgestaltung der Standortentwicklung „Neue Zeche Westerholt“.

Auf Basis dieses offenen Prozesses wurde eine vom Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes NRW (MWEIMH) geförderte Machbarkeitsstudie (s. Drucksachen_Nr.: 16/064) in Verbindung mit einem Gutachterverfahren durchgeführt. Die intensive Arbeit von Bürgerschaft, Politik, Verwaltung sowie lokalen und regionalen Fachleuten der Wirtschaft ist dabei um das Fachwissen externer Planungs- und Gutachterbüros ergänzt worden.

Auch die Erkenntnisse und Empfehlungen aus bereits vorliegenden Verfahren und Planungen sind einbezogen worden: die Ergebnisse des „Charrette-Verfahrens“ der TU München von 2007, die Inhalte der „InnovationCity“-Bewerbung sowie die konzeptionellen Ansätze der „Allee des Wandels“ und der „Klima-Expo.NRW“.

Die Ergebnisse dieses Planungsprozesses mündeten 2015 in dem Masterplan „Neue Zeche Westerholt“, der das räumliche Leitbild für die Flächenentwicklung des rund 29 ha großen Areals darstellt und die Basis für die nun in beiden beteiligten Städten aufzustellenden Bebauungspläne bildet.

Der Aufstellungsbeschluss leitet nun das Planverfahren ein und schafft zum einen die Grundlagen für das von der RAG AG durchzuführende Abschlussbetriebsplanverfahren (ABP) und zum anderen die Voraussetzungen für die Fördermittelakquise durch die Kommunen.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Aufbereitung (außerhalb der bergrechtlichen Verpflichtungen der RAG AG) sowie die Erschließung durch eine gemeinsame Projektgesellschaft der beiden Städte und der RAG Montan Immobilien GmbH erfolgt und die erschlossenen Grundstücke sowie Bestandsgebäude veräußert werden. Dafür setzt der zukünftige Bebauungsplan den notwendigen planungsrechtlichen Rahmen.

Planungsziele

Die Entwicklung der „Neuen Zeche Westerholt“ gilt als eine der zentralen Zukunftsaufgaben der beiden Städte Gelsenkirchen und Herten. Dabei ist die Entwicklung des Standortes nicht nur für die angrenzenden Stadtteile Gelsenkirchen-Hassel, Herten-Westerholt und Herten-Bertlich von Bedeutung. Der Standort soll auch im Rahmen einer regionalen Entwicklungsstrategie ein besonderes Profil entwickeln. Ziel ist es, den Zechenstandort als Motor für die Region vielfältig und multifunktional in den Bereichen Gewerbe, Energie, Bildung und Wohnen zu qualifizieren.

Das im Rahmen der Machbarkeitsstudie erarbeitete städtebauliche Konzept setzt sich aus folgenden Bausteinen zusammen und wird im weiteren Verfahren die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bilden:

a) Quartiere und bauliche Nutzungen

Die zu erhaltenden Gebäude im ehemaligen Eingangsbereich des Geländes sollen aus Sicht des Masterplans sukzessive saniert und an Gewerbetreibende veräußert werden. Sie können zurückhaltend durch Neubauten ergänzt werden. Dieser Bereich ist der Start- und Ausgangspunkt der gesamten Entwicklung des Zechengeländes. Es entsteht ein differenziertes Netz von öffentlichen Frei- und Außenräumen, das – außer zur Gebäudeerschließung – in großen Teilen vom motorisierten Verkehr frei gehalten werden kann. Das Quartier bietet Raum für eine Nutzungsmischung mit Büro- und Gewerbeflächen sowie kulturellen und touristischen Angeboten.

Die für Wohnen und Gewerbenutzungen vorgesehene Bebauungsstruktur südlich, entlang der Egonstraße schafft ein neues Angebot für alternative Wohn- und Lebensformen (Mehrgenerationenwohnen, Genossenschaftliche Wohnformen, Alterswohnen, Studentenwohnen). Die enge Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten stellt auf Entwicklungen ab, die in Zukunft die Arbeitswelt weitaus stärker prägen werden und gestaltet u.a. damit den Standort zukunftsfähig.

Die Gebäude nehmen auf den bestehenden Baumbestand Rücksicht und bieten trotz ihrer hohen Dichte optimal besonnten und orientierten Wohnraum und gut nutz- und erschließbare Büro- und Gewerbeflächen.

Nördlich der Egonstraße, auf dem ehemaligen Mitarbeiterparkplatz wird eine Gartensiedlung entwickelt, die mit dem mittigen Anger und dem grünen Rahmen eine hohe Wohnqualität ermöglicht und gleichzeitig für die bestehende gartenstadtähnliche Anlage eine neue – bisher fehlende – Mitte ausbildet. Die offene Bebauungsstruktur aus 2- bis 3-geschossigen Punkthäusern stellt auf Grund der vergleichbaren Wohnqualität eine direkte Alternative zum Einfamilienhaus (EFH) dar, bietet jedoch eine höhere Dichte.

Die beiden Gewerbequartiere im Westen und Süden zeichnen sich durch die einfache und flächeneffiziente Erschließungsstruktur - von der Marler Straße - und flexibel teilbaren Parzellengrößen aus. Die südliche Gewerbeschiene profitiert von der attraktiven Lage an der Allee des Wandels und dem angrenzenden Quartier mit den historischen Bestandsgebäuden. Das Gewerbecluster im Nord-Westen des Areals bietet eine optimale Sichtbarkeit und Anbindung von der Marler Straße.

Es wird angestrebt, den Schacht 3 zu erhalten. Die bisherigen Entwürfe sehen Folgendes vor: Schacht 3 wird von der umgebenden Bebauung freigestellt und liegt in der Mitte eines circa 6 m hohen Sockels, der als Umlagerungsbauwerk für die vorhandene Altlast dient. Als Hochpunkt der Neuen Zeche Westerholt dient Schacht 3 als Orientierungs- wie auch als Identifikationspunkt des Areals. Nach Norden und Osten tritt das Hochplateau als Landschaftsbauwerk in Erscheinung.

b) Stadterweiterung Westerholt

Als Vervollständigung der städtebaulichen Lücke zwischen Bahnhofstraße, Ringstraße und den Gleisanlagen kann eine Erweiterung des Einzelhandelsangebots mit direkter fußläufiger Zugänglichkeit von der Bahnhofstraße realisiert werden. In dem östlich gelegenen, ebenerdigen und eingeschossigen Baukörper können die nachgefragten Flächen für einen Supermarkt, Discounter und einen Drogeriemarkt angeboten werden. In diesem Bereich unmittelbar an der Bahnhofstraße kann auch der neue Haltepunkt der „Hertener Bahn“ mit dem Stadtteil Westerholt verknüpft werden.

c) Allee des Wandels und Freiraum

Die übergeordnete Rad- und Erschließungsachse „Allee des Wandels“ führt mitten durch die Neue Zeche Westerholt und wird zur zentralen Achse der gesamten Anlage, an der sowohl die neuen Quartiere als auch die prägenden Freiräume angebunden sind. Die Allee des Wandels soll auch an diesem Standort – getreu ihrem Wortsinn – die Geschichte des Ortes mit seiner Transformation in eine neue Struktur erlebbar machen. Ebenso bildet sie die Verknüpfung in die angrenzenden Stadtteile und zu den überregionalen Radwegen.

Der Freiraum mit der Allee des Wandels und die grünen Bänder in Nord-Süd-Richtung bilden sowohl das grüne wie auch das funktionelle Grundgerüst, das der Neuen Zeche Westerholt bereits zu Beginn der Entwicklung eine unverwechselbare eigene Identität und den hier ansässigen Betrieben und Institutionen die Möglichkeit zur Außendarstellung geben soll.

d) Umwelt

Die heute stark belasteten Bereiche werden versiegelt oder als Grünflächen entwickelt. Auf Grund der vorhandenen Abstände der Wohngebiete (Gartenstadt) und Mischgebiete entlang der Egonstraße zu den jeweiligen Lärmquellen ist kein zusätzlicher Lärmschutz im Bereich der Bahntrasse notwendig. Die Sonderwohnformen im Bereich der Stadtergänzung Westerholt können die Anforderungen durch die bauliche Ausformulierung mit einer Lärmschutzschicht und der Orientierung der Wohnungen nach Osten und Westen erreichen. Als Schutz für die nördlich angrenzenden Wohngebäude an der Grünstraße ist eine Lärmschutzwand vorgesehen.

Planungsrecht

Da sich das Plangebiet auf die Gemeindegebiete Gelsenkirchens und Hertens erstreckt, ist die Aufstellung zweier rechtlich eigenständiger Bebauungspläne erforderlich, die von den Räten der Städte jeweils als Satzung zu beschließen sind. Grundlage für die Aufstellung der Bebauungspläne bildet der abgestimmte Masterplan „Neue Zeche Westerholt“, der ein gemeindeübergreifendes Gesamtkonzept ohne Berücksichtigung des Grenzverlaufs beinhaltet.

Für die Stadt Herten wird der Bebauungsplan Nr. 185 „Neue Zeche Westerholt, östlicher Teil“ aufgestellt, die Stadt Gelsenkirchen führt parallel das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 428 „Neue Zeche Westerholt, westlicher Teil“ durch.

Diese Vorlage umfasst den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 185 „Neue Zeche Westerholt, östlicher Teil“ der Stadt Herten.

Folgende übergeordnete planungsrechtliche Rahmenbedingungen liegen den beiden Bebauungsplänen zugrunde:

a) Gebietsentwicklungsplan und Flächennutzungspläne

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt „Emscher-Lippe“ – der Bezirksregierung Münster vom 12.11.2004, der für den Hertener Teil des Zechengeländes gilt, stellt im südlichen Teil des Plangebiets bestehende Schienenwege und im nördlichen Teil des Plangebietes (nördlich der Egonstraße) einen allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der mittlere und flächenmäßig größte Teil

des Zechengeländes wird bisher noch als zweckgebundener Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit der Zweckbindung „übertägige Betriebsanlagen und Betriebseinrichtungen des Bergbaus“ dargestellt. Bei der Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr sind die Zielvorgaben für die Flächen zu berücksichtigen.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Herten stellt den südlichen Bereich des Plangebiets als Fläche für den Schienenverkehr und seinen mittleren Teil als gewerbliche Baufläche dar. Der Teilbereich nördlich der Egonstraße, welche auf Hertener Stadtgebiet als Straßenverkehrsfläche dargestellt ist, sowie ein schmaler Streifen entlang des nordöstlichen Plangebietsrandes sind als Grünflächen dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist demnach ebenfalls erforderlich und wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Stadt Gelsenkirchen ist Mitglied der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr, die mit dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ein Planwerk aufgestellt hat, das den Gebietsentwicklungsplan und den gesamtstädtischen Flächennutzungsplan vereint. Der RFNP stellt den Bereich des Plangebiets als gewerbliche Baufläche / Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Teilbereich nördlich der Egonstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Änderungserfordernis des RFNP ergibt sich nicht.

b) Landschaftspläne

Die beiden geltenden Landschaftspläne – sowohl derjenige des Kreises Recklinghausen für die Stadt Herten als auch derjenige der Stadt Gelsenkirchen – treffen keine Aussagen für das Plangebiet. Es befindet sich außerhalb ihrer Geltungsbereiche.

c) Emscher-Landschaftspark

Das Plangebiet liegt im Bereich des Masterplans Emscher-Landschaftspark 2010 und wird dort als städtischer bebauter Raum mit zukünftiger regionaler Nord-Süd-Grünverbindung dargestellt. Der Masterplan Emscher-Landschaftspark 2010 ist ein Entwicklungsprogramm für die Stadtlandschaft und ein regionales Kooperationsprojekt des Ruhrgebietes. Die Nord-Süd-Grünvernetzung wurde in den Masterplan „Neue Zeche Westerholt“ aufgenommen und wird bei der Aufstellung der Bebauungspläne entsprechend berücksichtigt.

d) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Gebäude der Zeche Westerholt konnten bis heute beinahe vollständig erhalten werden. Um den baulichen Zustand der Zeche Westerholt einschätzen zu können, wurde im Vorfeld der Machbarkeitsstudie ein Architekturbüro mit einer Gebäudestudie beauftragt. Das Ergebnis belegt, dass die Zeche Westerholt über zahlreiche identitätsstiftende Gebäude verfügt, die aufgrund ihrer architektonisch einheitlichen Formensprache eine Ensemblewirkung entfalten. Die Anordnung der Zechengebäude bildet spannungsreiche Räume aus. Stellenweise reihen sich Zechengebäude entlang der Egonstraße auf und schaffen dadurch einen deutlichen Bezug zum Straßenraum, der in dieser Form eine Besonderheit ist. Es besteht allerdings erheblicher Sanierungsbedarf.

Der Wagenlauf und Schacht 3 liegen auf dem Gebiet der Stadt Herten und wurden bereits 2010 unter Denkmalschutz gestellt.

Die beiden Städte Gelsenkirchen und Herten haben aktuell die denkmalrechtliche Unterschutzstellung der denkmalwürdigen Gebäude südlich der Egonstraße eingeleitet. Mit Ausnahme von einem kleinen Teil eines Kesselhauses liegen diese erhaltenswerten Gebäude auf Gelsenkirchener Stadtgebiet.

e) Bergrecht

Fast das gesamte Plangebiet steht derzeit noch unter Bergaufsicht. Ausnahmen bilden der ehemalige Mitarbeiterparkplatz im Norden und die ehemalige Gleisharfe im Süden des Plangebiets. Nach Abschluss der anstehenden Sanierungsmaßnahmen durch die RAG AG soll die Fläche aus der Bergaufsicht entlassen werden. Die verbleibenden drei Schachtbereiche mit ihren Schutzzonen (Radius von 25 m gemessen vom Schachtmittelpunkt) sind im Planungskonzept berücksichtigt. Von der bergbaulichen Vornutzung bleiben mehrere Brunnen und eine Grundwasserreinigungsanlage an der Egonstraße sowie das Umlagerungsbauwerk dauerhaft erhalten.

f) Bebauungspläne

Derzeit bestehen weder auf Gelsenkirchener noch auf Hertener Stadtgebiet rechtskräftige Bebauungspläne für das Zechengelände.

Finanzielle Auswirkungen:

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.