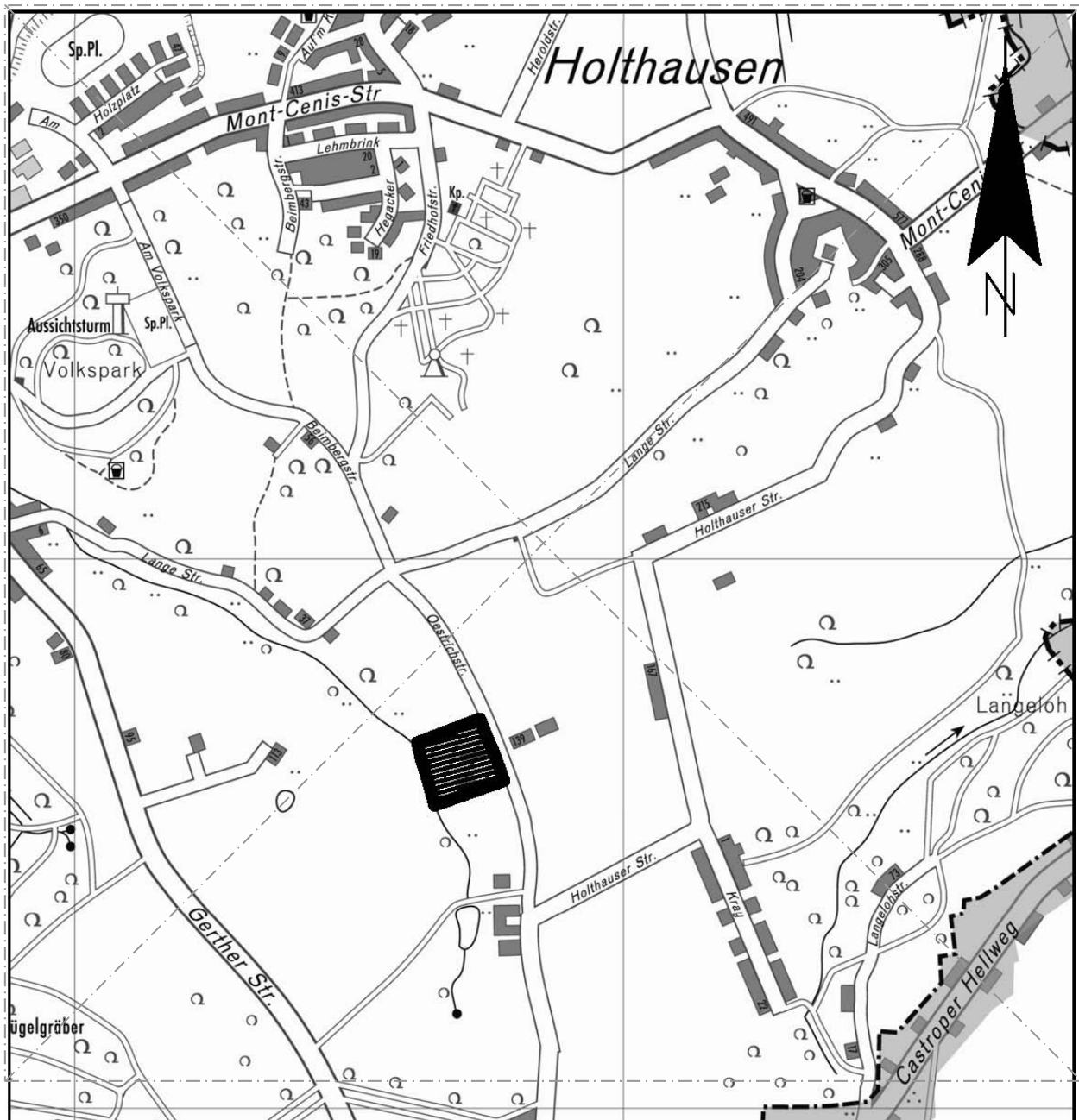


Erläuterungsbericht

Herne, 22.01.2014

Außenbereichssatzung „Hof Waning“
Stadtbezirk Sodingen



Inhalt

1. Einführung	1
1.1. Lage und Abgrenzung der Außenbereichssatzung	1
1.2. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Planungsrechtliche Situation	1
2.1. Regionaler Flächennutzungsplan	1
2.2. Landschaftsplan	2
2.3. Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung	2
3. Beschreibung der Bestandssituation	3
3.1. Baudenkmäler und Denkmalbereich	3
3.2. Planungsrelevante Arten	3
4. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	4
4.1. Vorhaben	4
4.2. Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben	4
4.3. Pflanzmaßnahmen	4
4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
4.5. Gestaltung	5
5. Hinweise	5
6. Anlagen	5

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung der Außenbereichssatzung

Die Hofanlage „Hof Waning“ liegt im Stadtbezirk Sodingen an der Oestrichstraße. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst eine Fläche von 6.875 m².

1.2. Anlass und Erforderlichkeit

Gemäß § 7 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) haben Eigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte ihre Denkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist. Die denkmalgerechte Erhaltung der Hofanlage Waning erzeugt hohe Mehrkosten gegenüber einer gewöhnlichen Gebäudeunterhaltung, die nicht über die derzeitige Nutzung der Hofstelle gedeckt werden können.

Aktuell wird die Hofstelle zu Wohnzwecken sowie gewerblich als Standort der „waning bauen GmbH“ genutzt. Wohnungen sind in dem Wohnteil des zweigeschossigen Haupthauses sowie im ehemaligen Pferdestall und in der Scheune vorhanden. Besonders problematisch ist in diesem Zusammenhang das untergenutzte Haupthaus; während der Wohnteil entsprechend seiner ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt wird, steht der Wirtschaftsteil mit Längsdeele und somit der Großteil des Gebäudes leer. Der Wirtschaftsteil mit Längsdeele ist auf Grund der baulichen Gegebenheiten und der Auflagen aus dem Denkmalschutz für eine Wohnnutzung nicht geeignet. Daher müssen für diesen Gebäudeteil andere Nutzungen ermöglicht werden. An dieser Stelle bieten sich die Vermietung als Tagungs-, Konferenz- oder Seminarräumen sowie die Einrichtung einer saisonalen Schank- und Speisewirtschaft an. Um langfristig die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Hofstelle und somit auch den Erhalt des Denkmals zu gewährleisten, ist die Entwicklung einer ertragreicheren Nutzung des Denkmals notwendig.

Für die Realisierung einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung des Denkmals ist darüber hinaus eine Befreiung von dem allgemeinen Verbot in Landschaftsschutzgebieten, bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu errichten, zu erweitern, zu ändern oder deren Nutzung zu ändern, auch wenn keine Anzeige oder Genehmigung oder sonstige behördliche Zulassung erforderlich ist, notwendig. Eine Befreiung von dem Verbot kann nach Maßgabe des § 67 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erteilt werden, da sie aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist, um den Erhalt des Denkmals nachhaltig zu sichern.

2. Planungsrechtliche Situation

Wegen der Lage der Hofstelle im Außenbereich ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 35 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu beurteilen. Auch nach dem In-Kraft-Treten der Satzung erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach Maßgabe des § 35 BauGB.

2.1. Regionaler Flächennutzungsplan

Der von den Räten der Städte der Planungsgemeinschaft beschlossene und am 03.05.2010 in Kraft getretene Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt das Gebiet um die Hofanlage als Flächen für Landwirtschaft und Grünflächen dar und weist es als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit Bereichen zum Schutz der Natur (BSN) sowie der Landschaft und der land-

schaftsorientierten Erholung (BSLE) aus. Darüber hinaus liegt die Hofstelle im Regionalen Grünzug E.

2.2. Landschaftsplan

Dem RFNP entsprechend ist der den Hof umgebende Bereich im Landschaftsplan der Stadt Herne als Landschaftsschutzgebiet „Holthausen – Sodinger Volkspark – Langeloh“ (Festsetzungsnummer 7.7.13) unter Schutz gestellt. Die Unterschutzstellung erfolgte wegen der ornithologischen, botanischen und zoologischen Bedeutung des Gebiets und zum Erhalt des gut strukturierten Landschaftskomplexes, von Bachtälern, mit abschnittsweise naturnahen Bachverläufen, Grünlandbereichen mit Gehölzgruppen, Kopfbäumen und naturnahen Laubwaldbeständen. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Bauordnung NRW sowie die Einleitung von Abwässern aus den anliegenden Häusern in den Bach sind verboten. Zur Wiederherstellung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und zur Erreichung des Schutzzweckes des Gebietes sind folgende Maßnahmen durchzuführen

- die naturnahe Gestaltung des Langeloh-Baches,
- die Erhaltung von Grünland,
- die Erhaltung einzelner Gehölze oder Baumgruppen bei der Nutzung der Wälder und
- die Unterhaltung der Gewässer außerhalb der Vegetationsperiode (01.04. – 31.07.).

Darüber hinaus ist das gesetzlich geschützte Biotop GB-4409-0028 mit den geschützten Biotopen Quellbereiche, Nass- und Grünfeuchtländchen und Röhrichte in dem Bereich der Hofanlage vorhanden.

2.3. Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung

Die Gemeinde kann gemäß § 35 Absatz 6 BauGB für bebaute Bereiche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- einer Darstellung im (regionalen) Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Alle anderen nach § 35 Absatz 3 BauGB maßgeblichen Belange sind nicht von der Zulässigkeitsprüfung ausgenommen. Die Vorhaben im Sinne des § 35 Absatz 2 BauGB umfassen die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Für die Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben, da der Entwicklung der Hofstelle durch die näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit enge Grenzen gesetzt werden (siehe Kapitel 4).

3. Beschreibung der Bestandssituation

Der Geltungsbereich der Satzung wird im Osten von der Oestrichstraße begrenzt, über die auch die verkehrliche Erschließung sowie die technische Ver- und Entsorgung erfolgt. Jenseits der Straße folgen Ackerflächen. Im Norden und Süden schließt landwirtschaftlich genutztes Grünland an, im Westen das Bachtal des Langelohbaches. Als Grenze für den Geltungsbereich wurde die Böschungskante des Bachtals gewählt. Die Obstwiese im Südosten der Hofanlage gehört nicht mehr zum Geltungsbereich des Plangebietes.

Die Hofanlage Waning besteht aus vier größeren Gebäuden, die eingebettet sind in einen Mix aus größtenteils versiegelten Fahr- und Fußwegen, Lager- und Parkplatzflächen sowie verschiedenen Grünflächen, die teils als Abstandsgrün dienen, teils (Vor-) Gartencharakter besitzen. Im Osten gehört eine Pferdekoppel zum Satzungsgebiet. Die Anlage fällt von der Oestrichstraße nach Westen hin leicht ab, bevor ein Geländesprung den Beginn des Bachtals im engeren Sinn markiert.

3.1. Baudenkmäler und Denkmalbereich

Die Hofanlage ist eine der letzten und größten komplett erhaltenen Hofstellen zwischen Herne und Bochum und besteht aus einem Ensemble von drei Fachwerkhäusern, die aufwendig, ökologisch restauriert wurden. Das Haupthaus – ein zweigeschossiges Fachwerkhaus bestehend aus einem Wirtschaftsteil mit Längsdeele und einem Wohnteil - und der danebenstehende ehemalige Pferdestall sind seit 1994 als Baudenkmäler unter Schutz gestellt. Das Fachwerkgerüst und der historische Dachstuhl der Scheune sind als Ergänzung zum Haupthaus und zum Pferdestall als Baudenkmal im Jahr 1996 unter Schutz gestellt worden (siehe Anlage 1: Übersicht der Baudenkmäler). Der Hof dokumentiert die ländliche, vorindustrielle Vergangenheit der Stadt Herne. Die Hofanlage mit ihrer historischen Bausubstanz ist durch ihre landschaftsbildende Kulisse bedeutend für Holthausen, weil sie in ihrer Ausdehnung über mindestens 110 Jahre unverändert blieb. Daher ist seit 2005 die gesamte Hofanlage an der Oestrichstraße als Denkmalbereich gemäß § 3 DSchG NRW unter Schutz gestellt. Durch die näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung wird die Hofstelle langfristig denkmalgerecht und wirtschaftlich tragfähig erhalten.

3.2. Planungsrelevante Arten

Um mögliche Auswirkungen der zulässigen Vorhaben auf planungsrelevante Arten als Folge der Außenbereichssatzung zu berücksichtigen, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Planungsrelevante Arten sind mit Ausnahme der Zwergfledermaus im Satzungsgebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen, in der bäuerlich geprägten Landschaft in Herne Holthausen aber in den Gruppen der Vögel und Fledermäuse durchaus zu erwarten. Auch das vergleichsweise naturnahe Tälchen des Langelohbaches verfügt über entsprechendes Potenzial. Allerdings sind für keine der möglicherweise vorkommenden Vogel- oder Fledermausarten Störungseffekte durch Maßnahmen des Innenausbaus wahrscheinlich.

Konflikte des Vorhabens mit den Bestimmungen des § 44 Abs.1 BNatSchG können im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ausgeschlossen werden. Es sind keine planungsrelevanten Arten nachweisbar oder anzunehmen, auf die die oben aufgeführte Vorschrift anzuwenden wäre (siehe Anlage 2: Artenschutzrechtliche Vorprüfung).

4. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Gemäß § 35 Absatz 6 Satz 3 BauGB können in der Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Diese Bestimmungen werden im Folgenden erläutert.

4.1. Vorhaben

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleinen Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleinen Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des regionalen Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Absatz 4 BauGB unberührt.

4.2. Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben

Es werden folgende Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben festgesetzt:

- Wohngebäude sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze vorgesehen.
- Als kleine Gewerbebetriebe sind innerhalb der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich
 - eine saisonale Schank- und Speisewirtschaft im Sinne des § 2 Absatz 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung sowie
 - die Vermietung der Räumlichkeiten als Tagungs-, Konferenz- oder Seminarräume zulässig.

4.3. Pflanzmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Pflanzmaßnahmen ist eine zweireihige Hecke, **Reihenabstand 1,50 m**, mit der Pflanzqualität 60 / 80, zweimal verpflanzt zu pflanzen. Zu verwendende Pflanzen sind: Gewöhnliche Hasel (*Coryllus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schlehe (*Prunus spinosa*) oder Hundsrose (*Rosa canina*).

Die Heckenpflanzung ist durch die Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung (**Überhälter**) in der Qualität **dreimal verpflanzt mit Ballen, STU 14 / 16** zu ergänzen. Als Ergänzung zu den Heckenpflanzen ist je angefangene 15 Meter laufende Hecke ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind Feldahorn (*Acer campestre*), **und** Hainbuche (*Carpinus betulus*). ~~oder Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*).~~

Im Übrigen ist nur die Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze erlaubt. Eine Befreiung von dieser Regelung kann in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Herne gewährt werden.

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

Die Befestigung von Stellplätzen ist ausschließlich mit wasserdurchlässigem Material zulässig.

4.5. Gestaltung

Für die Ergänzung, Errichtung oder Änderung von Gebäuden gelten folgende gestalterische Vorgaben:

- Eine Dacheindeckung hat durch naturrote Tonziegel zu erfolgen. Die Verwendung engobierter oder glasierter Ziegel sowie die Verwendung von Betondachsteinen sind unzulässig.
- Die Dachentwässerung erfolgt über eine vorgehängte halbrunde Zinkrinne.
- Für die Fassadengestaltung sind weiße, mineralische Putze und Anstriche zu verwenden. Als Fenster sind weiße Holzrahmenfenster zu verwenden.
- Bestehende Trauf- und Firsthöhen müssen bei Veränderungen, Ergänzungen oder bei der Errichtung von Gebäuden erhalten bleiben.
- Als Einfriedungen sind ausschließlich Heckenpflanzungen oder Holzstaketenzäune zulässig.

5. Hinweise

Im Übrigen gelten die Ge- und Verbote des Landschaftsplans sowie des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im Bereich des Plangebiets sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Das o. g. Planungsgebiet befindet sich im ehemaligen Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus. Hier wurde umfangreicher Abbau in „Tiefen Bereichen“ geführt. Bei der Gewinnung von Steinkohle, die in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellungen der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen

Die LWL-Archäologie in Westfalen Außenstelle Olpe ist mindestens vier Wochen vor Bodeneingriffen zu benachrichtigen (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520), um ein baubegleitende Untersuchung einplanen zu können.

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

(Friedrichs)

Stadtrat

6. Anlagen

Anlage 1: Übersicht der Baudenkmäler

Anlage 2: Artenschutzvorprüfung