

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 bis 4 und 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

OKFF EG Rohbau mind. 48,75m ü. NHN — Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss Rohbau in Meter über Normalhöhennull (NHN), als Mindestmaß

IV — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH max. 61,6m — maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs .1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

LPB III — Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) (siehe TF Nr. A 9.1)

Beurteilungspegel ≥ 45dB(A) nachts (siehe TF Nr. A 9.2)

#3,0 — Bemaßung von parallelen Abständen in Meter

3,0 — Bemaßung von Abständen in Meter

Anforderungen an die Gestaltung

FD — Dachform (Flachdach)

0 -10 ° — Dachneigung

II. BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN

Bestandsbaum

HA — Unterflurhydrant / Schiebekappe Wasser

Entwässerung

Laterne

Verkehrsschild

Flurstück-Grenzpunkte

408 — Flurstück mit Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 3 Abs. 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (GH) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

2.2. Als zulässige (maximale) Gebäudehöhe (GH) gilt bei baulichen Anlagen mit Flachdächern der höchste Punkt des Daches (oberster Abschluss der Attika des obersten Geschosses).

2.3. Eine Überschreitung der festgesetzten (maximalen) Gebäudehöhen (GH) durch untergeordnete Bauteile sowie technische Anlagen und Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenanlagen, Lüftungsanlagen, Photovoltaik-Anlagen sowie Geländer ist bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

2.4. Die festgesetzte Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen und einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen und Balkone sowie Tiefgaragen und deren Einhausung bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 überschritten werden.

3. Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Gebäude in einer abweichenden Bauweise a mit einer Länge von >50 m und mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen die Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen, Balkone und deren Überdachungen sowie Treppenauf- und Abgänge bis maximal 3,8 m überschritten werden.

4.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Dachüberstände, Vordächer und technische Anlagen wie Verschattungselemente und Lüftungsgeräte auf jeweils max. 85% der Fassadenlänge um bis zu 2,0 m überschritten werden.

5. Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St" gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen

(gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

6.1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB (z.B. Müllstandorte, Fahrradabstellanlagen) allgemein zulässig.

6.2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind Nebenlagen gem. § 14 Abs. 2 BauGB ausnahmsweise zulässig.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit GF1 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Vorhabenträgers (Flurstück 252, Flur 5, Gemarkung Baukau) zu belasten.

7.2. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit GF2 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Flurstück 248, Flur 5, Gemarkung Baukau) zu belasten.

7.3. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit GF3 festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Träger der Entsorgung zu belasten.

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

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

An der östlichen Plangebietsgrenze ist gem. der Planzeichnung eine Magerwiese in Form einer extensiv bewirtschafteten Blühwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist autochthones, regionales Saatgut zu verwenden. Die Mahd hat 1- bis 2-mal pro Jahr zu erfolgen. Das Mahdgut ist auszutragen und abzufahren.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Büros ISRW Dr.-Ing. Klapdor (vom 06.12.2019, Zeichen L 913096 c) folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen:

9.1. Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich gemäß DIN 4109 (2018-01) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ($K_{Raumart}$) und des maßgeblichen Lärmpegels L_a zur Nachtzeit nach der Gleichung $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ aus der nachfolgenden Tabelle:

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Betterräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$	25dB, mindestens jedoch 35dB	30dB, mindestens jedoch 30dB	35dB, mindestens jedoch 30dB

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ergibt sich gemäß den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechend nachfolgender Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)
I	55
II	60
III	65

9.2. Schlafräume

An den Fassaden mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) nachts sind für Schlafräume und andere schutzbedürftige Räume, die dem Schlafen dienen, passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719) vorzusehen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann. Die betroffenen Fassadenbereiche sind in der Planzeichnung mit ////// gekennzeichnet.

9.3. Ausnahmen

Ausnahmsweise kann von den unter Punkt 9.1 und 9.2 getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

10. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

10.1. Stellg atzbegrünung auf privaten Grundstücksflächen

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA ist bei der Errichtung von 5 Stellplätzen je ein standortgerechter Einzelbaum, in Summe mindestens 6 Bäume, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm und einer Baumscheibe von mindestens 12 m² anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt fachgerecht gem. der DIN 18916 und 18919. Abgehende Bäume sind in der folgenden Vegetationsperiode durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

10.2. Anpflanzen von Bäumen (Ersatzpflanzungen)

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA sind für entfallende, satzungsgeschützte Bäume gem. der Planzeichnung insgesamt 15 standortgerechte Laubbäume derselben oder zumindest gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm in 100 cm über dem Erdboden gem. der Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Herne als Ersatz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten der Baumanpflanzungen darf im Zuge der konkreten Ausführungsplanung abgewichen werden.

10.3. Begrünung privater Grundstücksflächen

Die nicht von Gebäuden, Wegen, Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen oder sonstigen Nebenanlagen überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.4. Dachbegrünung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind Flachdächer (bis 10° Dachneigung) der jeweils obersten Geschosse unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen. Die zu verwendenden Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind vergiaste Flächen und Dachflächen, wenn diese für haustechnische Anlagen, Tageslicht-Beleuchtung oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie genutzt werden.

11. Vorhaben- und Erschließungsplan

(gem. § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Plangebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 8 und 89 BauO NRW)

1. Abfallbehälter

Private Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Müllschränke sind durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung oder durch Hecken einzugrünen. Alternativ sind die Standorte für Abfallbehälter und Müllschränke in einer der Fassadenfarbe entsprechenden Farbgebung einzuhausen.

2. Einfriedungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind offene Einfriedungen zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt max. 1,60 m.

C. HINWEISE

1. Artenschutz

Zur allgemeindienenden Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) werden folgende generelle Maßnahmen formuliert:

- Abbrucharbeiten und Baufeldräumungen (Rodungsarbeiten und Baumfällungen) sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken.
- Erfolgt eine Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen) innerhalb der Brutzeit vom 01. Mai - 31. August eines Jahres, so ist durch vorlaufende Vergrämungsmaßnahmen bzw. eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass sich in den betroffenen Bereichen keine aktiven Nester oder nicht flügge Jungvögel befinden.

Bei einem Gebäudeabbruch sind die Mitarbeiter der mit den Arbeiten beauftragten Firmen auf die Problematik hinzuweisen und darauf einzuweisen, wie aufgefundene Fledermäuse zu sichern sind. Bereits im Vorfeld ist zu klären, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall überwintern und gepflegt werden können. Die fachgerechte Versorgung möglicherweise aufgefundener Fledermäuse ist sicherzustellen. Hierzu muss eine im Fledermausschutz sachkundige Person während der Abrissarbeiten kurzfristig erreichbar bzw. vor Ort sein.

- Zur Beleuchtung der Gebäude, Wege und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet Leuchtmittel mit geringer Anlockwirkung für Insekten (z.B. warmweiße „LED-Beleuchtung) zu verwenden. Die Lampengehäuse müssen komplett geschlossen (Verhinderung der Fallenwirkung) und lediglich auf das Objekt gerichtet sein (keine Abstrahlung nach oben).
- Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an größeren Glasflächen ab 5 m² und geholzexponierten Gebäudefassaden sind Maßnahmen (bspw. Verwendung von reflexionsarmem oder gemustertem Glas) im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und umzusetzen. Die Vorgaben der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schmid, H.P., Waldbauer & D. Heynen (2008), 2. Auflage 2012 der Schweizerischen Vogelwarte sind zu beachten.
- Die durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Durchführungsvertrags oder des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Herne abzustimmen.

Die durchzuführenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Herne abzustimmen.

2. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „von der Heydt 1" im Eigentum der TUI Immobilien Services GmbH, Karl-Wiechert-Allee 4 in 30625 Hannover.

Das Plangebiet liegt außerdem über den auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldern „Barillon" und „Barillon I" sowie dem auf Bleiglanz und Schwefelkies verliehenen Berkwerksfeld „Jupp", sämtlich im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.

Außerdem liegt die Planfläche über dem Bewilligungsfeld „Wan-Thal". Die Bewilligung gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier Grubengas). Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Stadtwerke Herne AG, Hiengesellschaft, Grenzweg 18 in 44623 Herne. Mit bergbaulichen Einwirkungen (Bodenbewegungen) aus dieser Bergbauberechtigung ist nicht zu rechnen.

3. Kampfmittel

Werden bei Durchführung des Bauvorhabens außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubes oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sollten die Arbeiten sofort eingestellt und der Fachbereich Öffentliche Ordnung unter der Rufnummer 02323/16-2757 oder 02323/16-2295 verständigt werden.

4. Bodendenkmalschutz

Auf die Melde- und Erhaltungspflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel. 02761 93750 oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Herne aufmerksam zu machen.

5. Entwässerung

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt in ein Gewässer einzuleiten oder mittels Trennkanalisation einem Gewässer zuzuführen. Hierzu ist die Beteiligung der UWB erforderlich.

Ist die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung des Gebiets nicht möglich, kann die Ableitung des Niederschlagswassers mit einer Drosseleinleitmenge von maximal 4 l/(s*ha) über die Forellstraße erfolgen. Die Einleitung des Schmutzwassers kann ebenfalls über einen Anschluss in der Forellstraße erfolgen.

Zum Nachweis des erforderlichen Regenrückhaltevolumens ist ein Überflutungsnachweis gem. den Vorgaben der DIN 1986-100 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu führen.

6. Einsichtnahmen in technische Regelwerke

Die außerstaatlichen Regelungen, auf die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Bezug genommen wird, können beim Fachbereich Umwelt und Stadtplanung - Verbindliche Bauleitplanung - der Stadt Herne, in 44621 Herne eingesehen werden. Die DIN - Normen können zudem kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

7. Baumschutzsatzung

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Herne" - Baumschutzsatzung in der zuletzt gültigen Fassung. Sofern im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu diesem Thema keine Regelungen getroffen werden, sind die Vorschriften der Baumschutzsatzung zu beachten. Im Übrigen treten die Vorgaben der Baumschutzsatzung zurück.

8. Gutachten

Blanke Ambrosius Verkehr.Infrastruktur Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Bauvorhaben Forellstraße 40 in Herne, Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Zufahrtsbereiche, Projekt-Nr. 1637, Juli 2019

Dr. Tillmans Consulting GmbH, Ingenieurbüro für Umwelt- und Geotechnik: Baugrunduntersuchung auf dem Grundstück an der Forellstraße 40 in Herne, Bauvorhaben: Altenpflegeheim - Geotechnischer Bericht, Gutachten vom 09.08.2019

Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Ingenieurbüro für Umwelt- und Geotechnik: Stellungnahme, Bauvorhaben Altenpflegeheim auf dem Grundstück an der Forellstraße 40 in Herne - Ergebnisse der chemischen Untersuchungen, 15.08.2019

Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Ingenieurbüro für Umwelt- und Geotechnik: Stellungnahme, Bauvorhaben Altenpflegeheim auf dem Grundstück an der Forellstraße 40 in Herne - Ergänzung zur Stellungnahme vom 15.08.2019, 05.12.2019

Goldschmidt Archäologie, Denkmalpflege: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nummer 20 - Pflegeheim Forellstraße - Stadtbezirk Herne Mitte. Belange des Bodendenkmalschutzes, 27.11.2019

Hamann & Schulte Umweltplanung Angewandte Ökologie Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 - Pflegeheim Forellstraße - Artenschutzfachbeitrag, 23.01.2019

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GMBH: Stadt Herne VBP Nr. 20 „Pflegeheim Forellstraße" in Herne, Erläuterungstext zur Anlage Baumkataster und -bewertung, 06.11.2019

ISRW Institut für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz Dr.-Ing. Klapdor GmbH: Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz nach TA Lärm und DIN 18005), Zeichen L 913096 c), 06.12.2019

uppenkamp + partner, Sachverständige für Immissionsschutz GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Modernisierung der Sportanlage Schloss Strünkede in Herne, Nr. 03 0724 16, 21.12.2016

TP² Planungsgesellschaft GmbH: Planungsgesellschaft für Gebäudetechnik: Regenrückhalteberechnung, 11.12.2019

9. Vorhabenträger

Fa. Confirmus GmbH

Overkamps Hof 8

44623 Herne

10. Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beinhaltet den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsvertrags ist durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet.

Bestandteile der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 - Pflegeheim Forellstraße - sind die Planurkunde zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 - Pflegeheim Forellstraße -, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),in der zuletzt geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geltenden Fassung

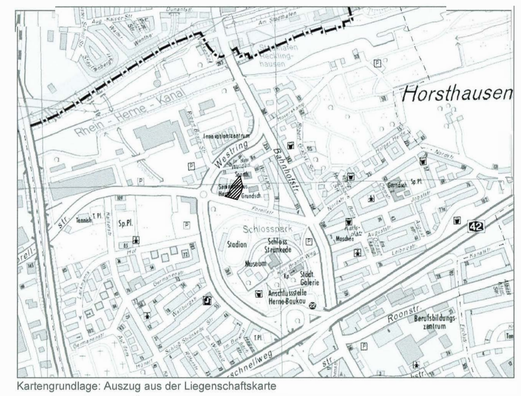
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der zuletzt geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421),
zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in der zuletzt geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a),
in der zuletzt geltenden Fassung

Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

NR.	Bezeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
20	- Pflegeheim Forellstraße -



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Bearbeitung durch: ISR Innovativ in Stadt + Raum

Gefertigt:	Maßstab
26.07.2020	1:500

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Herne, den 28.09.2021
Städt. Obervermessungsrat

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Herne, den 28.09.2021
Städt. Obervermessungsrat
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Haupt- und Personalausschuss hat am **28.05.2019** die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am **28.02.2020**.
Herne, den 26.10.2021
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung Herne-Mitte am **12.09.2019**.
Herne, den 26.10.2021
Stadtoberamtsrätin

Der Entwurf dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **24.07.2019** zugesandt.
Herne, den 26.10.2021
Der Oberbürgermeister

Der Haupt- und Personalausschuss hat am **11.02.2020** beschlossen, den Entwurf dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Herne, den 26.10.2021
Der Oberbürgermeister

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.05.2020** bis einschließlich zum **03.07.2020** öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am **15.06.2020.**
Herne, den 20.09.2021
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Entwurf dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **06.05.2020** zugesandt.
Herne, den 20.09.2021
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **01.09.2020** der Begründung zugestimmt und diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 26.10.2021
Der Oberbürgermeister

Aufgrund eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB hat der Rat der Stadt am **29.06.2021** erneut der Begründung zugestimmt und diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) erneut gemäß § 10BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 26.10.2021
Der Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am **15.11.2021**. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) in Kraft.
Herne, den 24.11.2021
Ltd. Städt. Baudirektor

Vorhaben- und Erschließungsplan



Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Hinweise:

Die Darstellungen zum Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Ansichten und Schnitte, die Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, sind hinsichtlich der Nutzungsart, der Dachbegrünung, der Dachform sowie der Lage des Gebäudes verbindlich. Hinsichtlich der äußeren Höhen des Gebäudes dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gemäß des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht überschritten werden.
Die Standorte der mindestens 6 anzupflanzenden Bäume zur Stellplatzbegrünung sind exemplarisch.
Die Standorte der 15 anzupflanzenden Bäume als Ersatzpflanzungen sind exemplarisch. Von den eingetragenen Standorten der Baumanpflanzungen darf im Zuge der konkreten Ausführungsplanung gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 9.2 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgewichen werden.
Die Gliederung der Fassaden, die Zuordnung der Fassadenfarben und die Verwendung der genannten Materialien sind verbindlich. Im Bereich der geplanten gastronomischen Nutzungen darf an den Ansichten West, Ost und Süd von der Fassadengliederung in Bezug auf die Anordnung der Fenster und Türen im Zuge der Ausführungsplanung abgewichen werden.

Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- geplante Bebauung
- IV - geschossig + Staffelgeschoss
- IV - geschossig
- I - geschossig
- Terrassen
- Zufahrt / Zuwegung
- Stellplatz / Fahrradabstellplatz
- Stellplatz mit Zuordnung zu Haus 3 / Forellstraße 46c
- Blühwiese
- Vegetationsflächen
- Trafo
- Baum Erhalt
- Ersatzpflanzung
- Stellplatzbegrünung

Vorhabenbeschreibung

Anlass

Die Confirmus GmbH als Vorhabenträger beabsichtigt, den „Gesundheitscampus am Schloss" an der Forellstraße in Herne um eine Pflegeeinrichtung zu erweitern. Um den Bedarf an Pflegeplätzen für Senioren in Herne zu decken, soll eine Einrichtung mit 80 Einzelzimmern zur vollstationären Pflege mit Ergänzungen durch wohnumfeldverträgliche Nutzungen am Standort entwickelt werden.

Über den Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Städtebauliches Konzept

Um die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens zu ermöglichen, wird ein Bestandsgebäude (Hausmeistergebäude) zurückgebaut. Im Übrigen handelt es sich um eine teilversiegelte Schulhoffläche, teilweise mit Baumbestand.

Das neue Pflegeheim wird östlich des „Gesundheitscampus am Schloss" als eine Spiegelung des Gebäudekörpers des bestehenden Pflegeheimes errichtet. Es entsteht ein T-förmiges Gebäude, dessen längste Seite der Kubatur den Seniorencampus zum Schulhof nach Osten abschließt und südlich an die Forellstraße angrenzt. Der Haupteingang befindet sich an der westlichen Seite des Gebäudes. In Ergänzung zur Pflegeeinrichtung sind gastronomische Nutzungen insbesondere im südwestlichen Teil des Gebäudes mit entsprechenden Außenbereichen vorgesehen. Die Nutzung wird um Betriebsleiterwohnen und Verwaltungsnutzungen ergänzt. Die Planung ist dementsprechend auf die spezifischen Anforderungen des Vorhabenträgers abgestimmt. Dazu gehört weiterhin die barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche, die gute Erreichbarkeit der Zugänge und eine sinnvolle Anordnung von (rollstuhlgerechten) PKW-Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen. Das geplante Gebäude fügt sich hinsichtlich seiner Geschossigkeit, seiner Dachform und der gestalterischen Ausführung harmonisch in den Stadtraum ein. Klimabezogene Maßnahmen an das Klimafolgenanpassungskonzept der Stadt Herne werden durch helle Fassadenfarben, die Nutzung von Solarenergie, einer Dachbegrünung, dem Baumerhalt und -anpflanzung sowie klimagerechten Stellplatzbegrünungen im Rahmen der städtebaulichen Planung umgesetzt.

Erschließungskonzept

Das neue Gebäude wird für Pkw über die beiden bestehenden Zufahrten des westlich angrenzenden bestehenden Gesundheitscampus erschlossen. Hierüber findet auch die Anlieferung für das neue Pflegeheim statt. Die östliche der beiden Zufahrten über die Forellstraße zweigt somit unmittelbar von der bestehenden Tiefgarageneinfahrt des bestehenden Pflegeheims ab und führt zu Stellplatzflächen für das Pflegeheim und die gewerblichen Nutzungen. Auch Fahrradstellplätze sind in diesem Bereich untergebracht. Da der ruhende Verkehr in diesem Gebiet ausschließlich oberirdisch platziert wird, befindet sich eine große Mehrheit der Stellplätze im nördlichen Bereich des Plangebietes. Dieser ist über die westliche Zufahrt des bestehenden Pflegezentrums an der Forellstraße erschlossen. Insgesamt können die erforderlichen Stellplätze inklusive der rollstuhlgerechten PKW-Stellplätze auf dem Grundstück bauordnungsrechtlich nachgewiesen werden. Am südlichen Plangebietsrand entsteht darüber hinaus eine direkte fußläufige Zuwegung von der angrenzenden Forellstraße. Über den Westring erfolgt eine Andienung des Plangebiets für die Feuerwehr sowie Entsorgungsunternehmen.

Freiraumkonzept

Um die Außenbereiche gestalterisch aufzuwerten und eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten, wird das Gebäude von Vegetationsflächen umsäumt, die gleichzeitig als Außenbereiche zukünftige Bewohner und Besucher zum Verweilen einladen. Die nachzuweisenden Stellplätze und Fahrradaufstellflächen werden in das stimmige Freiraumkonzept optisch und funktional eingebunden. Um das Plangebiet optisch weiter aufzulockern und wichtige Maßnahmen des Klimafolgenanpassungsprogramms der Stadt Herne umzusetzen, sind auf den Grünflächen Baumanpflanzungen und der Erhalt von Bestandsbäumen vorgesehen. Zudem erfolgen Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebiets für den Entfall von Bäumen, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. Darüber hinaus werden klimagerechte Stellplätze hergestellt, indem Einzelbäume mit großzügig dimensionierten Baumscheiben funktional in das Freiraumkonzept eingebunden werden. Die Dachflächen des Gebäudes werden zudem mit einer extensiven Begrünung in Verbindung mit einer Photovoltaik-Anlage versehen und leisten somit einen positiven Beitrag im Hinblick auf eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung unter Berücksichtigung mikroklimatischer Faktoren. Abfallbehälter und Müllschränke fügen sich durch eine Einhausung oder Berankung in das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept ein - ebenso die notwendige Transformatorenstation.

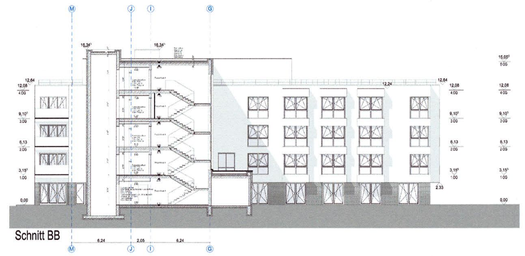
Ansichten und Schnitte

Maßstab: 1:250

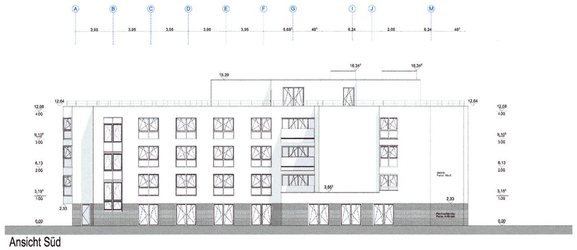
Architekturbüro Waldow
Duisburger Str. 379
Tel. 0208/44 46 87 90
45478 Mülheim an der Ruhr
info@architekt-waldow.de



Ansicht Nord



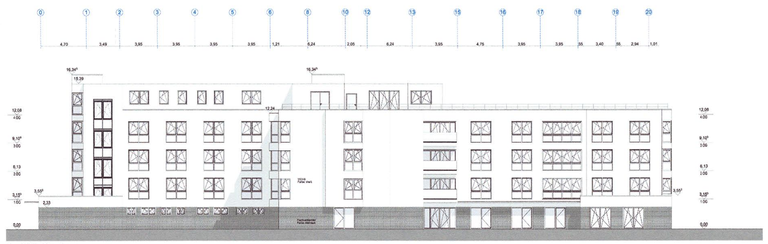
Schnitt BB



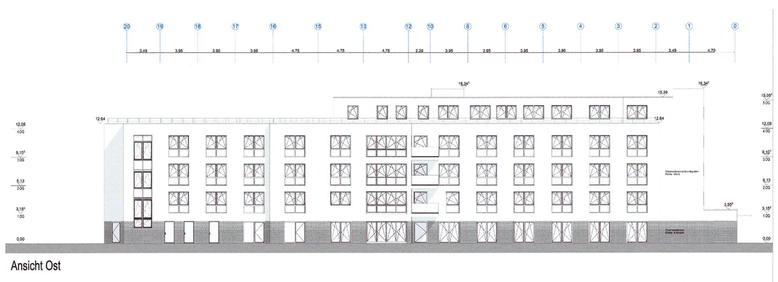
Ansicht Süd



Schnitt AA



Ansicht West



Ansicht Ost

Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil der Unterlagen zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 - Pflegeheim Forellstraße -

Bearbeitung durch: ISR Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Zur Puhlsbüchse 1, 42781 Haan / Rheinland, Tel. 0 21 29 / 93 99 20-0, Fax -20, mail@isr-haan.de, www.isr-haan.de

Gefertigt: 26.07.2020

Maßstab 1:500

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Herne, den 28.05.2021
Stadt. Obervermessungsrat

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Herne, den 28.05.2021
Stadt. Obervermessungsrat
Stadtrat / Ltd. Stadt. Baudirektor

Der Haupt- und Personalausschuss hat am **28.05.2019** die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am **28.02.2020**.
Herne, den 26.10.2021
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Sitzung der Bezirksvertretung Herne-Mitte am **12.09.2019**.
Herne, den 26.10.2021
Stadtoberamtsrätin

Der Entwurf dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **24.07.2019** zugesandt.
Herne, den 26.10.2021
Der Oberbürgermeister

Der Haupt- und Personalausschuss hat am **11.02.2020** beschlossen, den Entwurf dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Herne, den 26.10.2021
Der Oberbürgermeister

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.05.2020** bis einschließlich zum **03.07.2020** öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB erfolgte am **15.06.2020.**
Herne, den 20.05.2021
Ltd. Stadt. Baudirektor

Der Entwurf dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **06.05.2020** zugesandt.
Herne, den 20.05.2021
Ltd. Stadt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **01.09.2020** der Begründung zugestimmt und diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 26.10.2021
Der Oberbürgermeister

Aufgrund eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB hat der Rat der Stadt am **29.06.2021** erneut der Begründung zugestimmt und diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) erneut gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Herne, den 26.10.2021
Der Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am **13.11.2021.** Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) in Kraft.
Herne, den 24.11.2021
Ltd. Stadt. Baudirektor

Stadt. Vermessungsdirektor