Stadt Herne
Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

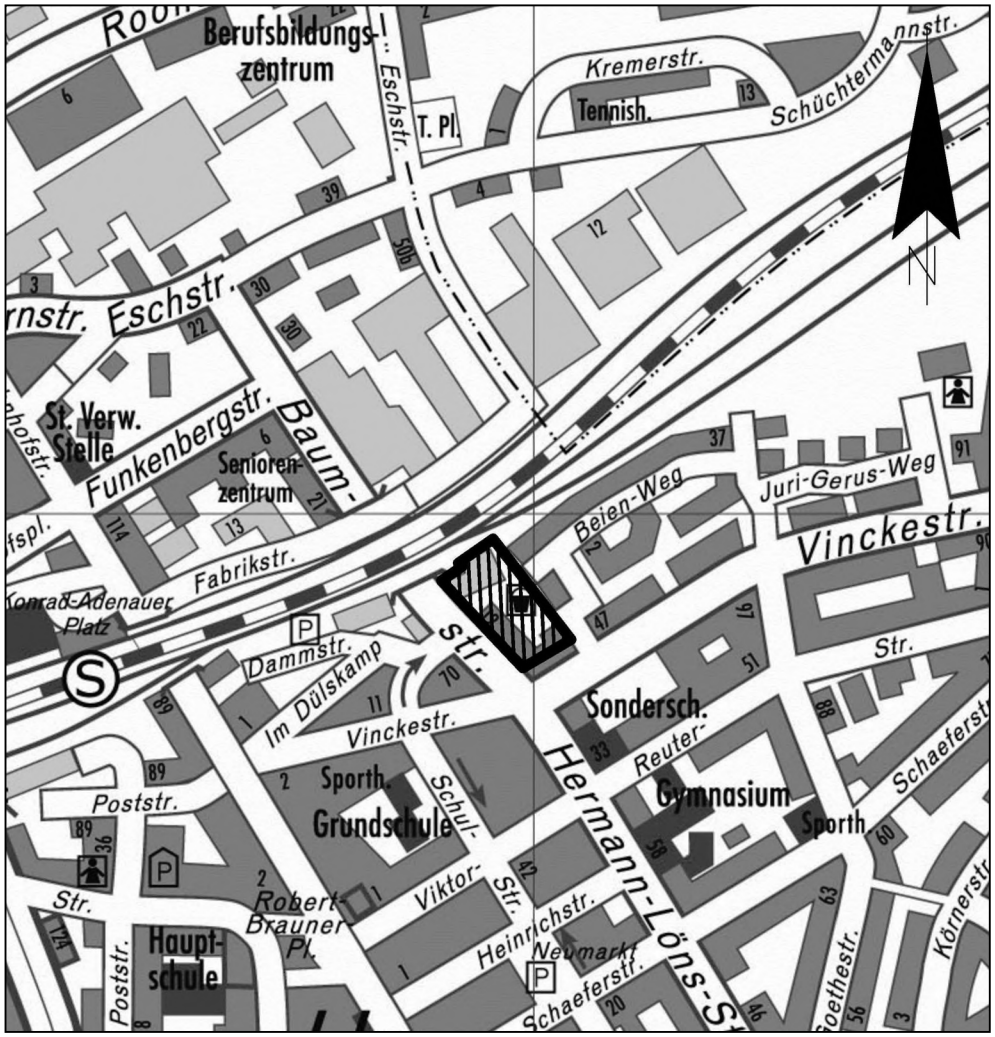
Fachbereich Umwelt und Stadtplanung
Abteilung Verbindliche Bauleitplanung

Begründungsentwurf

Herne, 27.04.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 - Alten-, Wohn- und Pflegeheim Baumstraße - gemäß § 13a BauGB

Stadtbezirk Herne Mitte



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass 4

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 5

2.1 Lage des Plangebietes 5

2.2 Räumlicher Geltungsbereich 6

3. Planungsrechtliche Vorgaben 6

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) 6

3.2 Verbindliches Planungsrecht 7

4. Verfahren 8

5. Bestandssituation 9

5.1 Städtebauliche Situation / Freiraum 9

5.2 Infrastrukturelle Situation 9

5.3 Immissionen 10

5.4 Bau- und Bodendenkmalpflege 10

5.5 Altlasten 10

5.6 Erschütterungen 12

5.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse 12

6. Ziele und Zwecke der Planung 13

7. Planung 13

8. Inhalt des Bebauungsplanes 15

8.1 Art der baulichen Nutzung 15

8.2 Maß der baulichen Nutzung 16

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 19

8.4 Flächen für Stellplätze 19

8.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen 19

8.6 Begrünung 22

8.7 Gestalterische Festsetzungen 22

9. Umweltbezogene Belange 23

9.1 Prüfung der Schutzgüter 23

9.1.1 Derzeitiger Umweltzustand der Schutzgüter ... 23

9.1.2 Mensch / Bevölkerung / Gesundheit ... 23

9.1.3 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt ... 24

9.1.4 Boden ... 24

9.1.5 Wasser ... 24

9.1.6 Luft / Klima ... 24

9.1.7 Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild ... 25

9.1.8 Kultur- und Sachgüter ... 25

9.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung umweltrelevanter Maßnahmen ... 25

9.2.1 Mensch / Bevölkerung / Gesundheit ... 25

9.2.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt ... 26

9.2.3 Boden ... 27

9.2.4 Wasser ... 28

9.2.5 Luft / Klima ... 28

9.2.6 Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild ... 28

9.2.7 Kultur- und Sachgüter ... 29

9.2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern ... 29

9.3 Fazit ... 29

10. Hinweise ... 29

11. Auswirkungen / Planungsrelevante Belange ... 30

11.1. Flächenbilanz ... 30

11.2. Nachhaltigkeit der Bauleitplanung ... 30

11.3. Bodenordnung ... 30

11.4. Kosten und Finanzierung, Durchführungsvertrag ... 30

12. Anlagen ... 31

1. Planungsanlass

Die Seniorenpark Herne GmbH hat im Dezember 2016 die Verfügungsgewalt über die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke erworben und plant den Neubau und Betrieb eines Alten-, Wohn- und Pflegewohnheims. Dieses soll u.a. 80 vollstationäre Pflegeplätze umfassen. Weiterhin sieht die Seniorenpark Herne GmbH die zusätzliche Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung sowie eines Hausgemeinschaftshauses vor. In der Tagespflegeeinrichtung sollen 28 Plätze angeboten werden; zusätzlich sind 55 Wohneinheiten in dem Hausgemeinschaftshaus als innovative Form der Lebensführung im Alter vorgesehen.

Für die Stadt Herne ist insbesondere aufgrund des demographischen Wandels eine merkbare Steigerung der Anzahl älterer und pflegebedürftiger Menschen zu erwarten. Im Jahre 2015 waren insgesamt 1.797 vollstationäre Pflegeplätze in der Stadt Herne vorhanden. Für die Stadt besteht jedoch ein zusätzlicher Pflegebedarf von mittelfristig 503 vollstationären Plätzen (vgl. Pflegeplan 2016 -Bedarfseinschätzung für teil- und vollstationäre Pflege in der Stadt Herne-, Fachbereich Soziales, Stadt Herne, Stand 10.11.2016).

Das geplante Alten-, Wohn- und Pflegewohnheim der Seniorenpark Herne GmbH kann zumindest einen Teil der noch benötigten Plätze bereitstellen. Auch ist insbesondere im Hinblick auf den demographischen Wandel die Schaffung von adäquatem Wohnraum erforderlich, um die Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerung erfüllen zu können.

Der Planbereich überlagert dabei eine Fläche, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist (Bebauungsplan Nr. 113/1 -Vinckestraße-). Dieser setzt hier ein Kerngebiet (MK) fest. Für den in Rede stehenden Geltungsbereich wurde am 31.05.2016 ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/1 -Vinckestraße- gefasst. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/1 -Vinckestraße- bislang nicht stattgefunden. Der Aufstellungsbeschluss wurde u.a. deswegen gefasst, um nachteiligen Auswirkungen auf den in der unmittelbaren Nähe befindlichen zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Herne-Mitte“ mit baurechtlichen Instrumenten entgegenwirken zu können, das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu sichern.

Bedingt insbesondere durch den eingegangen Antrag auf Errichtung eines Alten-, Wohn- und Pflegeheims, den hohen Bedarf an Pflegeplätzen und adäquatem Wohnraum sowie den erforderlichen Schutz des angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Herne-Mitte“, bildet jener alter Aufstellungsbeschluss nicht mehr die ausreichende Rechtsgrundlage zur Umsetzung der angestrebten Planungsziele und soll dementsprechend durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 –Alten-, Wohn- und Pflegeheim Baumstraße– ersetzt werden.

Aufgrund der Fokussierung auf ein Vorhaben, die besondere Lage im Stadtgebiet sowie den Anforderungen an einen ausreichenden Immissionsschutz wegen der angrenzenden Bahntrasse und den

Verkehrsstraßen, ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit seinen im Hinblick auf ein Vorhaben besseren Steuerungselementen gegenüber einem Angebotsbebauungsplan zu bevorzugen.

Daher ist ein neuer Aufstellungsbeschluss bzw. die Aufhebung des vorherigen erforderlich. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Seniorenpark Herne GmbH als Vorhabenträger mit Schreiben vom 21.12.2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Im Frühjahr 2017 hat der Haupt- und Personalausschuss die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 sowie die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/1 beschlossen. In gleicher Sitzungsfolge hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese fand in Form einer Bürgeranhörung am 18.05.2017 statt.

Aufgrund einer Änderung des städtebaulichen Konzepts sowie einer Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches fand am 14.03.2019 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Der Öffentlichkeit wurde zudem bis zum 03.04.2019 Gelegenheit gegeben, die Planunterlagen einzusehen und sich schriftlich zu der Planung zu äußern.

Nachdem die gewerbliche Nutzung als Autohaus seit Jahren aufgegeben wurde, liegen große Teile des Geländes brach. Da die brachliegenden, ehemaligen Gewerbeflächen zunehmend als städtebaulicher Missstand empfunden werden, trägt eine zeitgemäße und architektonisch anspruchsvolle Neubebauung auch zur Verbesserung des Ortsbildes bei.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 liegt unmittelbar südöstlich des Herner Bahnhofs und im Nahbereich zur Innenstadt. Hier ist im Umfeld des Planbereiches eine gemischte Siedlungsstruktur vorzufinden, die aus Wohngebäuden, einzelnen gewerblichen Nutzungen sowie verschiedenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Sportanlagen, etc.) besteht.

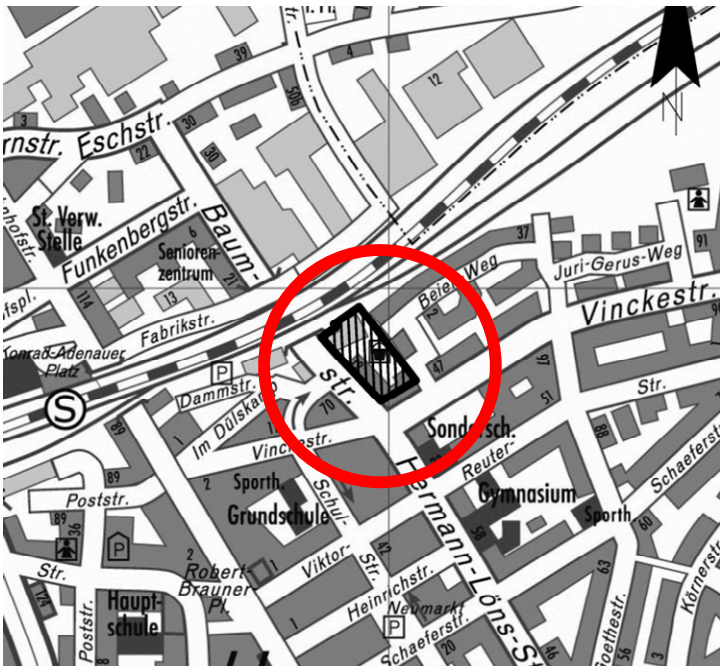


Abb. 1:
Lage des Plangebietes

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst u.a. die Flurstücke Gemarkung Herne, Flur 9, Flurstück 441 sowie Flur 10, Flurstücke 110, 228, 293, 301, 373, 392, 393, 466, 467, 468, 469 und 517. Im Norden grenzen die Gleisanlagen der Köln-Mindener-Bahnstrecke, im Westen die Baumstraße, im Süden ein Kraftfahrzeughändler einschließlich Reifenservice sowie im Osten ein Wohngebäude und ein Spielplatz an.

Über die beschriebenen Flächen besitzt die Investorin, die „Seniorenpark Herne GmbH“, die Verfügungsberechtigung. Die Gesellschaft ist als Vorhabenträger Initiator dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

Abb. 2:
Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der RFNP übernimmt gleichzeitig die Funktion des Regionalplans und des Flächennutzungsplans. Insofern wird für das Plangebiet sowohl die flächennutzungsplanerische (kommunale) Darstellung als auch die regionalplanerische (regionale) Festlegung des RFNP benannt.

Der RFNP stellt für den Bereich des Plangebietes auf regionaler Ebene „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ und auf kommunaler Ebene „Wohnbauflächen“ dar.

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Zielsetzung entspricht diesen Darstellungen.

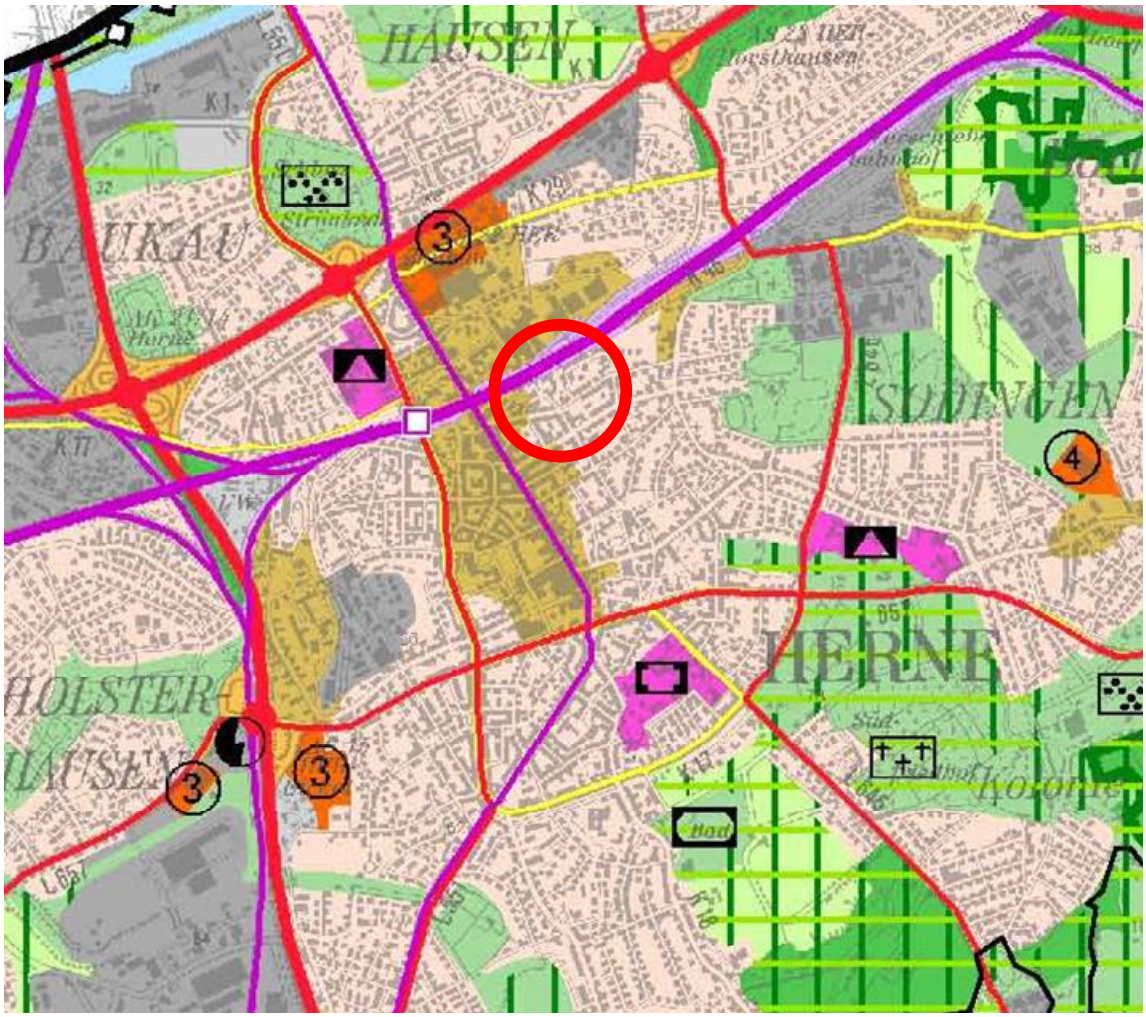


Abb. 3:
Ausschnitt aus dem RFNP

3.2 Verbindliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113/1 -Vinckestraße-. Dieser setzt hier ein Kerngebiet (MK) fest.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Planbereich wurde für den Geltungsbereich am 31.05.2016 ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/1 -Vinckestraße- gefasst, um nachteiligen Auswirkungen auf den in der unmittelbaren Nähe befindlichen zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Herne-Mitte“ mit baurechtlichen Instrumenten

entgegenwirken zu können, das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu sichern. Im Frühjahr 2017 hat der Haupt- und Personalausschuss die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 sowie gleichzeitig die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/1 beschlossen.

Nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 treten für dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 113/1 -Vinckestraße- außer Kraft.

4. Verfahren

Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er die Wiedernutzbarmachung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden brach gefallenen Flächen eines ehemaligen Gewerbebetriebes sowie leerstehender Wohnhäuser vorsieht. Die Bestandsgebäude sollen abgerissen werden, so dass der Bereich als Seniorenzentrum neu strukturiert werden kann.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zwar südlich der Vinckestraße der Bebauungsplan Nr. 121 ebenfalls im Aufstellungsverfahren; allerdings setzen beide Bebauungspläne auch zusammengenommen eine versiegelte Fläche von weniger als 2 ha fest. Mit der Planung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor; auch sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten. Insofern erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Vorgabe gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Allerdings wurde es in diesem Verfahren als sinnvoll angesehen, eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

5. Bestandssituation

5.1 Städtebauliche Situation / Freiraum

Das Plangebiet ist vorwiegend durch das noch vorhandene Gebäude des ehemaligen Autohauses mit seinen umfangreichen Hallen- und Hofflächen im nördlichen Teilbereich sowie eine ältere, bis zu IV-geschossige Wohnbebauung mit Garagen- und Gartenbereichen im Süden geprägt.

Die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind stark durch die menschliche Nutzung überprägt und mit Ausnahme von randlichen Eingrünungen entlang der Gewerbefläche sowie intensiv genutzten Gartenflächen durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Aufgrund der intensiven Nutzung ist der ökologische Wert insgesamt als gering zu bezeichnen.

Im direkten Umfeld schließt sich im Norden die Bahnstrecke der Köln-Mindener-Eisenbahn an. Im Osten grenzen wohnbauliche Nutzungen (Ein- und Mehrfamilienhäuser) und im Süden bzw. Südosten Wohngebäude und kleingewerbliche Nutzungen (Gebrauchtwagenhändler, Reifenservice) an. Die angrenzende Baumstraße verläuft ab der Zufahrt zum ehemaligen Autohaus in einem Einschnitt, da die angrenzende Bahnlinie unterquert werden muss. Jenseits der Baumstraße befinden sich ein Hochbunker sowie eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung südlich der Schulstraße.

5.2 Infrastrukturelle Situation

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Baumstraße erschlossen. Über diese ist sowohl der Kernbereich von Herne als auch das umgebende Hauptverkehrsstraßennetz erreichbar. Die äußere Erschließung ist insgesamt gesichert.

Die zentrale Haltestelle „Herne-Bahnhof“ mit verschiedenen Buslinien und Verbindungen des schienengebundenen Regionalverkehrs (U-Bahn, S-Bahn, Regionalexpress) befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld in jeweils ca. 300 m Entfernung weitere Bushaltestellen, so dass insgesamt eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.

Ver- und Entsorgung

Da der ehemalige Gewerbebetrieb und die Wohngebäude bereits Anschlüsse an die bestehenden Wasser-, Niederspannungs- und Abwasserleitungen in der Baumstraße hatten, kann die Ver- und Entsorgung auch für die Neubebauung sichergestellt werden.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallen Niederschlagswassers ist ausweislich der durchgeführten Baugrund- und Altlastenuntersuchung (Dr. Meinecke & Schmidt, 28.11.2018) aufgrund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht möglich.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt von Herne in fußläufiger Entfernung zur Bahnhofstraße. Hier befinden sich Läden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes, Banken, Restaurants und kulturelle bzw. soziale Einrichtungen.

5.3 Immissionen

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Köln-Mindener-Bahnstrecke und westlich der stark befahrenen Baumstraße (mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von mehr als 10.000 Kfz). Daher wurde im Rahmen eines Schallgutachtens (Planungsbüro Lauterbach, Hameln 21.01.2019) geprüft, welche aktiven oder passiven Maßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Planbereich erforderlich sind (weitere Ausführungen siehe Punkt 8.5).

5.4 Bau- und Bodendenkmalpflege

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bau- und Bodendenkmalpflege. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, in dem auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW hingewiesen wird.

5.5 Altlasten

Aufgrund der teilweisen Nutzung des Plangebietes für ein Autohaus mit Werkstatt war nicht auszuschließen, dass im Untergrund Bodenverunreinigungen entstanden sind. Zur Erkundung der vorliegenden Boden- und Grundwasserverhältnisse und deren Bewertung aus bodenmechanischer Sicht sowie aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes beauftragte der Vorhabenträger die Dr. Meinecke & Schmidt Partnerschaftsgesellschaft, die erforderlichen Untersuchungen durchzuführen und die Ergebnisse in einem Gutachten darzustellen. Auf Anforderung der Umweltbehörden der Stadt Herne sollten ergänzende Untersuchungen zur Eingrenzung angetroffener Verunreinigungen sowie zur Erkundung noch nicht untersuchter Teilbereiche erfolgen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden zusammen mit denen früherer Untersuchungen in einer Altlastenuntersuchung

zusammengefasst und beurteilt (Altlastenuntersuchung des Büros Meinecke & Schmidt vom 02.04.2020).

Die Untersuchungen der Bodenluft ergaben keine nachweisbaren LHKW- und nur geringe BTEX-Konzentrationen. Gefährdungen für Mensch und Umwelt durch Ausgasungen von gasförmigen Schadstoffen bestehen daher nicht. Auch bei den früheren Untersuchungen waren nur geringe Konzentrationen in der Bodenluft gemessen worden, die die Orientierungswerte deutlich unterschritten.

Auch der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist nicht erheblich negativ betroffen. Im Eluat wurden in einzelnen Proben Prüfwertüberschreitungen für Arsen bzw. Kupfer festgestellt. Die Proben wurden aus unterschiedlich zusammengesetzten, oberflächennahen Auffüllungsmaterialien entnommen. Für das Grundwasser ist das Gefährdungspotenzial aufgrund der relativ geringen Schadstoffkonzentrationen im Eluat, dem hohen Rückhaltevermögen der gewachsenen Böden und der hohen Flurabstände als sehr gering einzustufen ist. Somit werden hier keine besonderen Maßnahmen erforderlich

Hinsichtlich der Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch wurde im Rahmen der Untersuchungen festgestellt, dass in den Oberböden im Garten des Wohnhauses Baumstraße 6 die Prüfwerte für alle Parameter eingehalten werden. Die Vorsorgewerte werden für PAK und einige Metalle überschritten.

In den Auffüllungen unter der Bodenplatte einer Halle im Nordosten sowie unter dem Asphalt im Hofbereich wurden erhöhte PAK-Konzentrationen festgestellt. Hier wird der Prüfwert der BBodSchV für den Leitparameter Benzo-a-pyren überschritten. Eine Gefährdungsmöglichkeit für die menschliche Gesundheit bei direktem Kontakt mit den betroffenen Auffüllungsmaterialien ist demnach nicht auszuschließen.

Bei den Nachuntersuchungen wurden nur geringfügig erhöhte PAK-Konzentrationen ermittelt. Somit sind die festgestellten Belastungen offensichtlich relativ kleinräumig an Bestandteile der Auffüllungen begrenzt.

Eine Gefährdungsmöglichkeit ist aktuell bei der bestehenden Versiegelung nicht gegeben. Im Rahmen der Umnutzung werden die belasteten Auffüllungsmaterialien abgetragen und entsorgt werden. Unterhalb versiegelter Flächen können die Materialien gesichert verbleiben. In den späteren Gartenbereichen dürfen nur Mutterböden aufgefüllt werden, die die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten.

Bei Einhaltung der o.a. Vorgaben sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen wird über den Durchführungsvertrag gesichert, der vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Stadt Herne und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Da die Beseitigung der Verunreinigungen vor Umsetzung der Neubebauung gewährleistet ist, ist die Aufnahme einer Kennzeichnung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 BauGB nicht erforderlich.

5.6 Erschütterungen

In der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), Kapitel 5.6 wird darauf hingewiesen, dass bei schutzbedürftigen Gebäuden in Abständen unter etwa 50 m vom nächsten Gleis eines Schienenverkehrsweges besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen und durch den Boden als „sekundärer Luftschall“ in das Gebäude übertragene Geräusche erforderlich werden können. Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Gebäuden können erhebliche Belästigungen und Beeinträchtigungen des Wohlbefindens hervorrufen. Akute Reaktionen können z.B. physiologische Veränderungen im Bereich der Atmung, der Muskulatur, der Sinnesorgane oder des vegetativen Nervensystems sein. In Räumen, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sollten daher keine wahrnehmbaren Erschütterungen auftreten.

Im Rahmen einer erschütterungstechnischen Untersuchung (Peutz consult GmbH, 16.08.2019) wurde geprüft, ob Gebäudeteile innerhalb maßgeblich zu berücksichtigender Einwirkungsbereiche von Schienenverkehrserschütterungen liegen.

Die Untersuchung zeigt, dass durch die Emissionscharakteristik der Zugvorbeifahrten in Verbindung mit der Frequentierung der Strecke (Prognose 2025) Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) möglich sind. Um der Problematik in der weiteren Planung zu begegnen, sollten die Eigenfrequenzen der Decken von Wohnräumen bestimmte Werte aufweisen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine für die geplante Bebauung ausgelegte und dimensionierte Bodenplatte/Fundamentplatte oder Lagerung unterhalb der geplanten Gebäude zu einer Reduzierung der Erschütterungsimmissionen führt und den Nutzungskomfort der geplanten Bebauung erhöhen kann.

Unter Berücksichtigung der aktuelleren Betriebsprognose der DB AG für das Jahr 2030 (Verlagerung des Güterzugverkehrs von der Strecke 2208 auf die räumlich weiter entfernte Strecke 2650) werden die Anforderungen für alle betrachteten Deckenaufbauten eingehalten.

Die Prognosen der sekundären Luftschallimmissionen für die geplante Bebauung zeigen, dass für alle Deckenaufbauten und beide Prognosezeiträume die Anforderungen ohne zusätzliche Maßnahmen voraussichtlich eingehalten werden können.

Für eine präzise Einschätzung der vertikalen/horizontalen Erschütterungsproblematik wird empfohlen, die geplante Gebäudestruktur in einer späteren Planungsphase bezüglich ihrer Dynamik zu untersuchen. Die genauen Details hinsichtlich der aus erschütterungstechnischer Sicht zu beachtenden Anforderungen werden im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

5.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes stehen ausschließlich in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung des Geltungsbereiches sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die die Errichtung eines Alten-, Wohn- und Pflegeheims ermöglichen. Die Bauleitplanung zielt zudem darauf ab, den hohen Bedarf an Pflegeplätzen in Herne zu verringern sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die sich nachteilig auf das Hauptzentrum Herne-Mitte auswirken können, zu steuern. In Anbetracht des zurzeit laufenden Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 121, das ebenfalls der wohnbaulichen Entwicklung einer in direkter Nachbarschaft gelegenen Fläche dient, ist das hier anvisierte Planungsziel eine sinnvolle und wichtige städtebauliche Ergänzung.

Zudem soll mit dem Bau der Einrichtung der städtebauliche Missstand der brachliegenden Fläche beseitigt werden und eine Versorgung des Ortes mit senioren- und behindertengerechten Wohneinrichtungen einhergehen.

Die Stadt Herne verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben, um so einer Inanspruchnahme von Freiflächen entgegen zu wirken. Der Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich der Städte bereits vorhanden sind. Die zentrale Lage des Plangebietes im Nahbereich des Zentrums von Herne und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung der vorgesehenen Nutzung und zur Beseitigung des heute vorzufindenden städtebaulichen Missstandes.

7. Planung

Bebauung

Die Investorin strebt im Plangebiet die Errichtung eines Gebäudekomplexes an, der aus zwei Baukörpern besteht. Der nördliche Baukörper soll zukünftig die Seniorenresidenz mit 80 barrierefreien Heimplätzen, die alle als Einzelzimmer ausgeführt werden, aufnehmen. Die Seniorenresidenz wird eine eigene Vollküche erhalten, der Essensbereich wird öffentlich zugänglich sein und kann somit auch von Nachbarn oder Besuchern genutzt werden.

In dem südlichen Baukörper soll im Erdgeschoss eine Tagespflegeeinrichtung mit 28 Plätzen untergebracht werden. In den Obergeschossen werden zusätzliche 55 Wohneinheiten in einem Hausgemeinschaftshaus entstehen. Eine Hausgemeinschaft besteht aus in mehrere Wohnungen unterteilte überschaubare Einheiten, in denen jeweils 10-15 Bewohner leben. Jede Wohnung verfügt neben den Zimmern für die Bewohner über eine eigene Küche, Essraum, Wohnzimmer und Nebenräume.

Für den Gebäudekomplex ist eine Gesamthöhe von ca. 12,5 Metern bei einer viergeschossigen Bauweise vorgesehen. Das Gebäude ist hinsichtlich seiner Höhe durch die Staffelung einzelne Gebäudeteile mit einer geringeren Geschossigkeit gegliedert. Durch die Staffelung der Gebäudeteile

fügen sich die Baukörper insgesamt harmonisch in das städtebauliche Gesamtbild ein und werden durch ihre Architektur als ein Gesamtensemble einheitlich erkennbar sein.

Der Eingangsbereich zur Seniorenresidenz ist zum Parkplatz ausgerichtet, der sich zwischen dem Baukörper und der Bahnlinie befindet. Das Hausgemeinschaftshaus kann unmittelbar von der Baumstraße aus erreicht werden.

Im vor Verkehrslärm geschützten östlichen Planbereich wird eine ausgedehnte Gartenanlage angelegt, die durch Fußwege und eine Terrasse mit Aufenthaltsbereich gestaltet wird. Die Freiflächen und insbesondere auch die Stellplatzanlagen sollen durch die Pflanzung von Bäumen gegliedert und ökologisch aufgewertet werden. Im Gegensatz zur heutigen Situation wird nach Realisierung des Vorhabens voraussichtlich ein größerer Anteil an unversiegelten Flächen verbleiben.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist über die vorhandene öffentliche Verkehrsinfrastruktur gesichert. Von der Baumstraße aus erfolgt die Anfahrt über zwei Zufahrten: Die nördliche Zufahrt dient der Andienung des Altenwohn- und Pflegeheims; die südliche Zufahrt erschließt die Stellplatzanlage am Hausgemeinschaftshaus.

Verkehrsgutachten

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover mit Stand vom 12.12.2019) wurde für die geplanten Anbindungen eine Verkehrsuntersuchung zum Nachweis der Erschließbarkeit und der Verträglichkeit erarbeitet.

In der Summe ist durch den Neubau des Seniorenparks mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 220 Kfz/24 h zu rechnen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der sehr geringen abfließenden Verkehre in den nachmittäglichen Spitzenstunden, die bei maximal 15 bis 20 Kfz/h liegen, eine sehr gute Verkehrsqualität an den Grundstücksausfahrten gewährleistet ist. Aufgrund der benachbarten Lichtsignalanlage entstehen zudem ausreichend lange Zeitlücken, die auch ein Linkseinbiegen erlauben.

Neben den verkehrstechnischen Aspekten wurde auch die Verkehrssicherheit insbesondere für die südliche Zufahrt beurteilt, da diese in räumlicher Nähe zum Knotenpunkt Baumstraße / Hermann-Löns-Straße/Vinkestraße liegt. Dieser Knotenpunkt ist signalgeregelt, so dass die Fahrzeuge gebündelt über die Baumstraße fahren.

In erster Linie ist dabei der Verkehrsstrom, der von der Vinkestraße aus Osten als Rechtsabbieger in die Baumstraße einfährt, zu betrachten. Konflikte können hier auftreten, wenn ein Rechtsabbieger über die südliche Zufahrt auf das Grundstück fährt und der nachfolgende Fahrer dieses Rechtsabbiegen nicht erkennt. Bei der Beurteilung dieser Verkehrssituation ist allerdings zu berücksichtigen, dass nur 11 Stellplätze über die Zufahrt erschlossen werden. Diese sollten aus gutachterlicher Einschätzung ausschließlich für die Mitarbeiter vorgesehen werden, damit der Stellplatzwechsel minimiert und die Nutzer der Stellplätze potentielle Konflikte aus der Erfahrung heraus erkennen. Da

zudem nur ein sehr geringer Anteil der Fahrten über den Ostarm der Vinkestraße kommt, ist die beschriebene Konfliktsituation hinsichtlich ihrer Häufigkeit als gering einzuschätzen.

Auch die in einem kurzen Abschnitt eingeengte Durchfahrt zu dem zurückliegenden Stellplatzbereich spricht nicht gegen Aspekte der Verkehrssicherheit, da ein Begegnungsfall auf dem Mitarbeiterstellplatz relativ selten stattfindet. Zudem ist eine Begegnung der zu- und abfließenden Fahrzeuge auf dem Privatgrundstück möglich; somit findet eine Behinderung des fließenden Verkehrs im Zuge der Baumstraße nicht statt.

Zusammenfassend ist gutachterlicherseits festzustellen, dass unter Berücksichtigung des geplanten Erschließungskonzeptes der Seniorenparks eine verkehrssichere und verträgliche Anbindung gegeben ist.

Ruhender Verkehr

Für das gesamte Vorhaben sind innerhalb des Plangebietes mindestens 35 Stellplätze vorgesehen. Davon sind ca. 24 Stellplätze im nördlichen Bereich als Mitarbeiterstellplätze sowie Besucherstellplätze für das Pflegeheim vorgesehen. Hinzu kommen 11 Stellplätze im Süden, die als Mitarbeiterstellplätze vorgesehen sind. Als Sicht- und Immissionsschutz werden diese Stellplätze gegenüber der östlich angrenzenden Wohnbebauung durch eine 2 Meter hohe Gabionenwand abgeschirmt.

Fahrradabstellmöglichkeiten werden in ausreichender Anzahl vor den beiden Gebäudeeingängen bereitgestellt. Dort besteht auch die Möglichkeit, in untergeordnetem Umfang weitere Fahrzeuge wie z.B. Lastenräder, Fahrradanhänger, Kinderwagen, Rollatoren etc. abzustellen. Zudem sollen nach Angaben des Vorhabenträgers im Sinne einer nachhaltigen, umweltschonenden Mobilitätsentwicklung auf beiden Parkplätzen Vorrüstungen für Ladestationen errichtet werden. Teilweise sollen diese mit Errichtung des Seniorenzentrums in Betrieb genommen werden.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässige Nutzungen

Im Zuge der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben wurde mit dem § 12 Abs. 3a BauGB eine zusätzliche Möglichkeit bei der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach kann nunmehr in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung auch allgemein festgesetzt werden. Die konkrete Bestimmung des zulässigen Vorhabens ergibt sich aus dem zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag. Dementsprechend hat die Gemeinde nach § 12 Abs. 3a

BauGB, wenn sie von der genannten Möglichkeit einer allgemeinen Festsetzung der baulichen oder sonstigen Nutzung Gebrauch macht, unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die festgesetzten Nutzungen sind in Bezug auf ihre Zulässigkeit aufschiebend bedingt, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist. Eine Änderung des oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind grundsätzlich möglich.

Von der Möglichkeit, das Verfahren auf der Grundlage des § 12 Abs. 3a BauGB durchzuführen, wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Allgemeines Wohngebiet

Grundsätzlich sollen in dem geplanten Baugebiet vorwiegend Wohnnutzungen untergebracht werden. Von daher wird das Baugebiet als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Diese Gebietsausweisung entspricht dem Charakter der umgebenden bebauten Gebiete und ermöglicht eine Nutzung von Räumen in Wohngebäuden bzw. in Teilen von Wohngebäuden für freiberufliche gewerbliche Zwecke. In einem reinen Wohngebiet, das ausschließlich dem Wohnen dient, können diese Tätigkeiten nur ausnahmsweise zugelassen werden. In einem allgemeinen Wohngebiet (WA), das vorwiegend dem Wohnen dient, sind diese Tätigkeiten unter Beachtung der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO) regelzulässig, d. h. in der Regel beeinträchtigen derartige Tätigkeiten die maßgebliche Nutzung „Wohnen“ nicht und gewährleisten somit gesunde Wohnverhältnisse.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO)

Grundflächenzahl

Die Ausnutzungskennziffern gemäß §17 BauNVO werden für die vorgesehene Neubebauung in dem allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit den getroffenen Festsetzungen im Rahmen der nach BauNVO für allgemeine Wohngebiete üblichen Ausnutzungsziffern. Mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke fügt sich das Plangebiet in die Prägung der umgebenden Siedlungsstruktur ein.

Um das konkrete Vorhaben der Seniorenresidenz zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß von 0,8 zulässig. Mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücke wird eine angemessene Ausnutzung bei gleichzeitiger Einfügung des Plangebietes in die Prägung der umgebenden Siedlungsstruktur gewährleistet. Aufgrund der Nähe zum Innenstadtbereich von Herne ist die verdichtete Ausnutzung von Bauflächen an dieser Stelle als angemessen und sinnvoll zu bewerten.

Geschossflächenzahl

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ein Wert von 1,6 festgesetzt. Damit wird im vorliegenden Fall von der Möglichkeit des § 17 Abs. 2 Gebrauch gemacht, die Obergrenze nach § 17 BauNVO von 1,2 zu überschreiten.

Die Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im vorliegenden Fall liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO rechtfertigen. So ist es das Ziel des Bebauungsplanes, im Umfeld der Innenstadt von Herne, nahe am Stadtkern, eine städtisch geprägte und verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Folgende städtebauliche Erfordernisse begründen die stadträumlich gebotene Verdichtung:

- Der hohe Ausnutzungsgrad der Baufläche entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.
- Durch die Wiedernutzung von Flächen im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.
- Durch seine Lage an den vorhandenen Verkehrsstraßen verfügt der Standort über eine gute Anbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV).
- Das Plangebiet besitzt aufgrund der fußläufigen Entfernung zum Hauptbahnhof und weiterer Bushaltestellen einen guten ÖPNV-Anschluss. Diese verkehrlichen Ressourcen müssen genutzt werden. Deshalb eignet sich der Standort vor allem vor dem Hintergrund der Flächenknappheit im Kernbereich von Herne als ein städtebaulicher Verdichtungsschwerpunkt.
- Das geplante Seniorenzentrum mit unterschiedlichen Angeboten an Wohnformen ist für eine verdichtete Bauweise besonders geeignet.
- Es ist städtebaulich sinnvoll, die aufeinander folgenden Nutzungen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen in engen baulichen Zusammenhang zu errichten, so dass alle Bewohner an den Einrichtungen partizipieren können (z.B. Garten, Küche).
- Im Umfeld befindet sich ebenfalls eine verdichtete Bebauung mit vergleichbaren Dichtewerten, so dass es sich im Hinblick auf die Stadtgestaltung um eine folgerichtige und konsequente städtebauliche Maßnahme handelt.

Die vorgenannten Gründe rechtfertigen zur Umsetzung einer hochwertigen und dem Standort angemessenen Bebauung eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Folgende Maßnahmen und Umstände sind geeignet, die Dichteüberhöhung auszugleichen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich mit erheblichem Bauvolumen. Die Fläche ist derzeit fast vollständig versiegelt und ohne bedeutsame Vegetation. Nach Umsetzung der Planung werden unversiegelte Freiflächen entstehen, die als Gartenanlage für die Bewohner nutzbar sind. Ebenfalls wird eine teilweise Dachbegrünung textlich festgesetzt. Daraus ergeben sich kleinklimatische und ökologische Verbesserungen für das Plangebiet und die Umgebung.
- Die verkehrlich günstige Lage erfordert und rechtfertigt eine effektive Bodennutzung, die zugleich eine effektive Nutzung der städtischen Infrastruktur bedeutet.
- Für das Plangebiet liegt ein sehr gutes ÖPNV-Angebot vor, das u.a. eine direkte Anbindung an Ziele im Stadtgebiet und weitere überörtliche Ziele sichert.
- Da das Plangebiet innenstadtnah liegt und Versorgungs-, Kultur-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen sehr gut erreichbar oder unmittelbar angrenzend vorhanden sind, bestehen für den Standort auch hier besondere Lagevorteile, die eine erhöhte Ausnutzung rechtfertigen.

Sonstige öffentliche Belange, wie z.B. Flächennutzungsplan oder Ziele der Raumordnung und Landesplanung widersprechen dem Vorhaben nicht.

Auch besondere Rücksichtnahmen auf Planungen nach anderen Rechtsvorschriften sind nicht gegeben.

Zahl der Vollgeschosse

Die bauliche Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Oberkante der Gebäude gesteuert. Für das allgemeine Wohngebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der Hochbauplanung auf 4 Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die vorgesehene Gliederung der baulichen Höhenentwicklung wird über die Festsetzung der Oberkante der Gebäude gemäß § 18 BauNVO mit Bezug auf Normal-Null-Höhe (NHN) definiert. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 71,0 m über NHN sichert die angestrebte Gebäudehöhe von ca. 12,5 Metern planungsrechtlich ab. Sie basiert auf der vorgesehenen Erdgeschossfußbodenhöhe von ca. 58,50 m über NHN, die eine Mittelung der vorhandenen Geländehöhen im Umfeld darstellt.

Neben der Zielsetzung für die generelle Gliederung der baulichen Höhenentwicklung des Plangebietes erfolgt die konkretisierende Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf Grund der Lage insbesondere zu den an die Seniorenresidenz angrenzenden Bestandsgrundstücken und damit zur

Wahrung der Nachbarbelange. Allerdings sind aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens bei der Beschränkung der Gebäudeoberkante notwendige Überschreitungen bei der Errichtung von Geländern und Absturzsicherungen, Fahrstuhleinrichtungen und technische Aufbauten nicht auszuschließen. Da die Errichtung solcher Bauteile im Bebauungsplan nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll, wird eine ausnahmsweise Überschreitung der Höhenfestsetzung durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 2,0 m ermöglicht.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da das hier vorgesehene konkrete Vorhaben vom Charakter her zwar einer offenen Bauweise entspricht, die Gebäudelänge aber mehr als 50 m beträgt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für die vorgesehene Neubebauung wird ein Baufeld geschaffen, das den projektierten Baukörpern (einschließlich eines kleineren Gestaltungsspielraums zu allen Seiten) entspricht. Die Lage der Baukörper ermöglicht eine gute Ausrichtung in Bezug auf Besonnung und Belichtung der Gebäude und sichert Freiflächen im östlichen Planbereich, die als attraktive Gartenflächen für Bewohner und Besucher der Einrichtung gestaltet werden sollen.

8.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze / Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze für die Baugebiete sollen daher ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig sein. Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine weitere hochbauliche Verdichtung des Planbereiches zu vermeiden.

8.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr der Baumstraße sowie den Schienenverkehrslärm der angrenzenden Köln-Mindener-Eisenbahn, ein. Da zudem aus dem Vorhaben selbst Lärmemissionen erwachsen, wurde eine gutachterliche Untersuchung der Geräuschsituation erforderlich. Zum Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau „Altenwohn- & Pflegeheim sowie Ta-

gespflege und Hausgemeinschaften“ Baumstraße 8-12 in Herne, Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 21.01.2019) vor.

8.5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld

Bei den Berechnungen zu den Anlagengeräuschen wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die nächstgelegene Wohnbebauung (Vinckestraße 41 im allgemeinen Wohngebiet) berechnet. Maßgebliche Emissionsquellen sind in diesem Bereich die dort vorgesehenen Mitarbeiterstellplätze.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass tagsüber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) an den maßgeblichen Immissionsorten des angrenzenden Gebäudes deutlich unterschritten werden. Die berechneten Höchstpegel betragen im Erdgeschoss 46 dB(A). Nachts finden hier keine Immissionen statt.

Im Hinblick auf Verkehrsgeräusche kann für das benachbarte Wohngrundstück Vinckestraße 41 mit Umsetzung der Planung von einer Verbesserung der Situation ausgegangen werden. Durch das Bauvorhaben wird ein geschlossener und hoher Baukörper entlang der vielbefahrenen Baumstraße und der lärmintensiven Bahnschienen entstehen. Aktuell sind zwischen der Bebauung an der Baumstraße Lücken vorhanden, die den Straßenlärm durchlassen. Entlang der Bahn ist aktuell nur ein einstöckiges Gebäude vorhanden. Auch hier wird das geplante mehrgeschossige Gebäude zu einer besseren Abschirmung beitragen. Insgesamt können hier im Schallschatten des geplanten Gebäudes wohngebietsverträgliche Werte (< 55 dB(A)) erreicht werden.

8.5.2 Auswirkungen aus dem Umfeld auf das Vorhaben

Die Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzungen wird entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Die Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche erfolgt anhand der Orientierungswerte für Verkehr der DIN 18005. Sie werden am geplanten Bauvorhaben – mit Ausnahme der schallabgewandten Fassade - durchweg überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel werden im Nahbereich der Baumstraße erreicht. Hier werden mit 71 dB(A) am Tag bzw. 63 dB(A) in der Nacht am Hausgemeinschaftshaus die maximalen Pegel erreicht. Aber auch entlang der Bahnlinie werden die Orientierungswerte mit 65 dB(A) am Tag bzw. 67 dB(A) erheblich überschritten.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und damit verbunden der räumlichen Nähe zu den Schallquellen sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, bzw. –wälle) sowohl nicht wirkungsvoll umsetzbar, als auch städtebaulich nicht vertretbar. Da aufgrund des Verkehrslärms aber ohne Umsetzung von aktiven Maßnahmen kein ausreichender Schallschutz im Sinne der DIN 18005-1 sichergestellt ist, sind passive Maßnahmen erforderlich.

Gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“, dem bei Verkehrslärm 3 dB(A) hinzuzurechnen sind, „Lärmpegelbereiche“ festzulegen. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Außenbauteile (hier insbesondere Außen-

wände, Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), die bei der Objektplanung zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der berechneten Beurteilungspegel sind für Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der Lärmpegelbereiche von I bis V vorzusehen. Wegen der heutigen Neubaustandards bei Wohngebäuden ist innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II von einem ausreichenden Schutz vor übermäßigen Geräuscheinwirkungen auszugehen.

Für die Lärmpegelbereiche III bis V sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlafräumen zu gewährleisten, sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V die Vorgaben des Punktes 7.4 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen.

Im Bereich der geplanten Terrassen- und Gartenanlage östlich des Gebäudes kann der Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag komfortabel eingehalten werden. Somit ist für die Außenwohnbereiche für den Tageszeitraum eine gute Aufenthaltsqualität gewährleistet.

8.5.3. Festsetzungen im Bebauungsplan

Da innerhalb des Planbereiches die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärm überschritten werden, ist zu prüfen, ob durch aktive oder passive Schutzmaßnahmen ein ausreichender Schallschutz erreicht werden kann. Die Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes (z.B. Wohn- oder Büroräume) kommt entlang der Baumstraße aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Da aufgrund des Verkehrslärms aber ohne Umsetzung von aktiven Maßnahmen kein ausreichender Schallschutz im Sinne der DIN 18005-1 sichergestellt ist, sind passive Maßnahmen erforderlich.

In den Bebauungsplan wird hierzu die Festsetzung aufgenommen, dass zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen sind, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des in der Planzeichnung aufgeführten, maßgeblichen Lärmpegelbereiches aus der nachfolgenden Tabelle.

Lärmpegelbereich (LBP)	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätte, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		erforderliches Bauschalldämm-Maß R'w,ges in dB	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

Um auch zum Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherzustellen, wird festgesetzt, dass für Schlafräume, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

8.6 Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

Um eine Mindesteingrünung des Plangebietes zu gewährleisten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je 4 angefangene Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Darüber hinaus wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur Begrünung von Flach- oder flach geneigten Dächern (< 15° Neigung) der obersten Geschosse aufgenommen. Sie sind auf mindestens 80 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen. Die Begrünung von Flachdächern hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation bzw. dem nächsten Vorfluter zufließt. Zudem trägt die vorgesehene Begrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, hat positive thermische Effekte für die Gebäude selbst (u.a. Kühleffekt im Sommer, Wärmedämmeffekt im Winter).

8.7 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

In den Bebauungsplan sollen keine gestalterischen Festsetzungen aufgenommen werden. Stattdessen wird sich der Investor im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Herne verpflichten, das

Vorhaben auf der Grundlage einer abgestimmten Planung umzusetzen. Dadurch kann einerseits die angestrebte Verträglichkeit mit dem Ortsbild gewährleistet werden, andererseits ist aber eine ausreichende Flexibilität bei der Konkretisierung und Ausgestaltung der Planung gegeben.

9. Umweltbezogene Belange

9.1 Prüfung der Schutzgüter

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine förmliche Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich; allerdings wird im Folgenden eine schutzgutbezogene Analyse des derzeitigen Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung vorgenommen.

9.1.1 Derzeitiger Umweltzustand der Schutzgüter

Das Plangebiet umfasst ausschließlich bestandsgebundene, weitgehend versiegelte Grundstücke. Der nördliche Teil der gewerblichen Fläche wird fast ausschließlich von versiegelten Hallen- und Betriebsflächen in Anspruch genommen; lediglich in Randbereichen finden sich kleinere Gebüschbestände. Südlich angrenzend befinden sich im Umfeld der Wohngebäude an der Baumstraße, die beseitigt und in die Umnutzung einbezogen werden sollen, kleinere Gartenflächen mit Büschen und Zierrasen.

9.1.2 Mensch / Bevölkerung / Gesundheit

Es handelt sich bei dem Plangebiet im südlichen Teilbereich um ehemals wohnbaulich genutzte Flächen (Gebäude mit entsprechenden Nebenanlagen und Gartenflächen). Der nördliche Teilbereich umfasst überwiegend nicht zugängliche Gewerbegrundstücke im Siedlungsbereich von Herne. Diese hatten keine Bedeutung für wohnortnahe Erholungsfunktionen.

Auf das Plangebiet wirken neben dem Straßenverkehrslärm auch die Emissionen der nördlich angrenzenden Köln-Mindener-Bahnstrecke ein. Den auftretenden Verkehrslärmimmissionen ist durch Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet zu begegnen.

In der Umgebung des Planbereichs befindet sich laut GIS Seveso-III-Karte keine Anlage die der Störfall-Verordnung unterliegt. Die Beachtung eines angemessenen Sicherheitsabstands ist für den Planbereich somit nicht gegeben.

9.1.3 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Der ökologische Wert der Flächen wird insgesamt als gering eingeschätzt. Große Teile des Plangebietes sind durch die aufstehenden Gebäude, Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Mit Ausnahme von Gartenflächen im Umfeld der Wohngebäude und randlichen Eingrünungen des Gewerbebetriebes dominieren gepflasterte und versiegelte Flächen.

9.1.4 Boden

Das Plangebiet ist im hohen Maße versiegelt und überbaut. Die nicht mit Gebäuden oder Hofflächen überbauten Flächen sind stark anthropogen überprägt, sodass sich im unmittelbaren Eingriffsbereich keine schützenswerten Böden befinden. Von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist insgesamt nicht auszugehen.

Teile im nördlichen Planbereich weisen Bodenverunreinigungen auf. Hier müssen die belasteten Auffüllungsmaterialien im Rahmen der Umnutzung abgetragen und entsorgt werden. Anschließend dürfen in den späteren Gartenbereichen nur Mutterböden aufgefüllt werden, die die Vorsorgewerte der BBodSchV einhalten. Die Umsetzung dieser erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird über den Durchführungsvertrag gesichert, der vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen der Stadt Herne und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

9.1.5 Wasser

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer; es liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Durch den hohen Versiegelungsgrad besitzt das Gebiet derzeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate.

Ausweislich der Karte zur Starkregengefährdung ist der Planbereich selbst aufgrund der umgebenden Topographie nicht erheblich von Starkregen betroffen.

9.1.6 Luft / Klima

Das Plangebiet liegt im Siedlungsschwerpunkt und weist einen durchschnittlichen bis hohen Versiegelungsgrad auf. Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt. Die im Zuge der Aufstellung des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet 2011 erstellten sog. Belastungskarten für Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid NO2 prognostizieren für die an den Planbereich angrenzende Baumstraße und die Vinckestraße keine Überschreitungen der Grenzwerte.

Die Umgebung des Plangebiets ist verhältnismäßig gering mit Luftschadstoffen belastet. Relevant sind hier Hausbrand und Kfz-Emissionen. Die Durchlüftung des Plangebiets ist aufgrund der Lage im Siedlungsbereich als gering zu bezeichnen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, so dass keine diesbezüglichen Achtungsabstände zu berücksichtigen sind.

9.1.7 Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet umfasst einen von Verkehrsstraßen und einer Bahnlinie begrenzten definierten Baublock innerhalb eines zentralen Siedlungsbereiches von Herne. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der starken anthropogenen Überformung sind die Flächen landschaftsästhetisch als unbedeutend zu bewerten. In seinem nördlichen Teil ist der Planbereich als Brachfläche im Siedlungsbereich mit überwiegend geringer Funktion für das Ortsbild zu charakterisieren. Die brachliegenden Flächen mit leerstehenden Gebäuden sind als städtebaulicher Missstand zu werten.

9.1.8 Kultur- und Sachgüter

Erkenntnisse über das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

9.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung umweltrelevanter Maßnahmen

9.2.1 Mensch / Bevölkerung / Gesundheit

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch den Individualverkehr auf der Baumstraße und den Schienenverkehr ein. Laut Schallgutachten werden bezüglich des Verkehrslärms die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet am Tag (55 dB (A)) und in der Nacht (45 dB(A)) an den zur Bahnlinie und zur Baumstraße orientierten geplanten Baugrenzen um bis zu 15,1 dB(A) am Tag und bis zu 21,2 dB(A) in der Nacht überschritten. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zudem unterliegt der Planbereich Einwirkungen durch die von der nahegelegenen Bahnstrecke ausgehende Erschütterungen. Mit der angestrebten Verlagerung der Güterzugfahrten (Prognosejahr 2030) auf einen nördlich gelegenen Streckenbereich werden die zu berücksichtigen Anforderungen voraussichtlich vollständig eingehalten. Da allerdings bis dahin relevante Erschütterungen auftreten können, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen festgelegt (z.B. sollten Eigenfrequenzen der Decken von Wohnräumen bestimmte Werte aufweisen).

Aus dem Bebauungsplangebiet selbst sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das nähere Umfeld, den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten, da das Plangebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und Anlagen, die mit dem Wohnumfeld und der Wohnqualität unverträglich sein könnten, ausgeschlossen werden.

Bezüglich der bereits untersuchten Altlastensituation im Bereich des ehemaligen Autohauses ist eine Wohnnutzung auf der Fläche grundsätzlich möglich, wenn die bekannten Belastungen saniert

werden. Dies soll durch Bodenaushub (Sanierung durch Dekontamination) der belasteten Bereiche erfolgen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind danach gewährleistet.

Derzeit sind große Teile des Plangebietes nicht zugänglich und haben dementsprechend keine Erholungsfunktion für die umgebende Bevölkerung. Im südlichen Teilbereich finden sich Hausgärten, die allerdings nur für die Bewohner eines Gebäudes von Bedeutung waren. Die hier ursprünglich vorhandenen Erholungsfunktionen gehen mit Umsetzung der Planung verloren, allerdings wird durch die Schaffung einer Gartenanlage für die Bewohner der neuen Einrichtungen im Plangebiet ein Ausgleich geschaffen.

9.2.2 Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist aufgrund der fast überwiegenden Inanspruchnahme von bebauten und anthropogen vorgeprägten Flächen bzw. strukturarmen Gartenflächen insgesamt als gering zu bezeichnen. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 qm von einer naturschutzrechtlichen Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig sind.

Zudem wären weitere Eingriffe auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes bereits heute planungsrechtlich zulässig. Ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird daher mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht begründet.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Das unmittelbar geltende Recht der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 46 Abs. 7 BNatSchG setzt die Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) um und verlangt somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben.

Die Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe 1) zum Bebauungsplan wurde vom umweltbüro essen mit Datum vom 11.07.2018 als eigenständiges Gutachten erstellt. Im Rahmen dieser Prüfung konnten die Wohngebäude Baumstraße 6 und 8 aufgrund der noch vorhandenen Wohnnutzung nicht begangen werden. Für diese Gebäude wurde die Prüfung mit einem Nachtrag vom 31.01.2019 ergänzt.

Im Rahmen des Gutachtens vom 11.07.2018 wurde für den nördlichen Teilbereich geprüft, ob planungsrelevante Arten durch den Abriss und das Bauvorhaben betroffen sein könnten und ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig werden.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung wurde festgehalten, vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. unzureichender Habitatqualität auf der Vorhabenfläche eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten „planungsrelevanten Arten“ der Vögel auszuschließen ist. Um eine Beeinträchtigung der nicht planungsrelevanten Vogelarten auszuschließen, wird empfohlen, die Abrissarbeiten außerhalb der gesetzlichen Schutzzeiten (also zwischen dem 1. Oktober und dem 28.

Februar) durchzuführen, zumindest aber bei den relevanten Gebäudeteilen (Werkstatttrakt) in dieser Zeit zu beginnen und ohne Unterbrechung fortzuführen.

Die Existenz von Sommerquartieren von Fledermäusen ist lediglich in kleinen Teilen (Mauer, provisorischer Verschluss defekter Fenster) nicht gänzlich auszuschließen. Es bedarf daher bei einem Abriss im Sommerhalbjahr allgemeiner Schutzvorkehrungen, die jedoch in die allgemeine Abrisstätigkeit integriert werden können, die ohnehin auf eine Separation von Materialien ausgerichtet ist. Ein Abriss zwischen dem 1. November und dem 28. Februar ist aus artenschutzrechtlicher Sicht ohne weiterführende Untersuchungen möglich.

Für die in dem Nachtrag vom 31.01.2019 untersuchten Wohnhäuser ist sowohl eine erhebliche Beeinträchtigung der „planungsrelevanten Arten“ als auch eine Beeinträchtigung nicht planungsrelevanter Vogelarten auszuschließen. Dagegen ist die Existenz von Sommerquartieren von Fledermäusen beim Wohngebäude Baumstraße 8 nicht zweifelsfrei auszuschließen. Es bedarf daher bei einem Abriss im Zeitraum zwischen Mitte Februar und Anfang November spezieller Schutzmaßnahmen, und ein Abriss zwischen Anfang Juni und Mitte August eines Jahres sollte zum größtmöglichen Schutz von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Ein Abriss zwischen dem 1. November und dem 28. Februar ist jedoch aus artenschutzrechtlicher Sicht ohne weiterführende Untersuchungen möglich.

Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben nicht erfüllt. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist aus artenschutzrechtlicher Sicht somit gewährleistet.

Die Umsetzung der aus artenschutzgesichtspunkten erforderlichen Maßnahmen wird über den zwischen der Stadt Herne und dem Investor abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert.

9.2.3 Boden

Durch die vorgesehene Bebauung wird eine bereits anthropogen überformte Fläche überplant und städtebaulich neu geordnet. Große Teile der für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen sind bereits versiegelt (Werkshallen, Zufahrten). Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt nicht zu befürchten. Zudem wird durch die Nachverdichtung im Innenbereich eine Versiegelung von Freiflächen außerhalb der Stadt vermieden.

Vor der Neubebauung werden die bestehenden Gebäude abgebrochen und verunreinigte Baustoffe und Auffüllungsmaterialien entsorgt oder unter versiegelten Flächen gesichert. Nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sind die vorgefundenen Belastungen so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren im Hinblick auf die geplante Nutzung davon ausgehen. Die Sanierungsmaßnahmen sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten weitere Auffälligkeiten/Belastungen des Bodens/des Erdaushubs festgestellt werden, so ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Herne zu informieren, ggf. sind weitere Maßnahmen erforderlich.

Alle Erdarbeiten sind durch einen im Umgang mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen erfahrenen Bodengutachter zu begleiten, zu überwachen und zu dokumentieren. Sollte belasteter Boden auf dem Grundstück umgelagert werden, so bedarf es vorab eines durch die Stadt Herne für verbindlich erklärten Sanierungsplans.

Die Vorhabenträgerin wird sich im Durchführungsvertrag verpflichten, die Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Herne bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

9.2.4 Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird der Kanalisation zugeführt und nicht versickert. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist nicht zu erwarten. Nach Umsetzung der Planung werden in einem großen Umfang unversiegelte Freiflächen entstehen, auf denen zukünftig ein höherer Anteil an Niederschlagswasser versickern kann. Ebenfalls wird eine teilweise Dachbegrünung textlich festgesetzt, die auch positive Auswirkungen auf den Niederschlagswasserabfluss haben wird.

Somit kann die Umsetzung des Vorhabens einerseits zu einer Minderung des Niederschlagswasserabflusses im Vergleich zur heutigen Situation führen und andererseits werden die unvermeidlichen Abflüsse durch die Begrünung von Dachflächen zeitlich abgedämpft. Die Planung entspricht diesbezüglich den Leitideen einer wassersensiblen Stadtentwicklung.

9.2.5 Luft / Klima

Die Planung sieht die Neunutzung einer bebauten, derzeit weitgehend brachliegenden Fläche vor.

Entscheidend für die Schadstofffilterung, die Frischluftbildung und den Luftaustausch des Gebietes sind lokal-klimatische Faktoren wie Lage, Relief und Vegetation. Infolge seiner geringen Flächengröße besitzt das Plangebiet kleinklimatisch gesehen nur eine geringe Bedeutung. Darüber hinaus bereitet die Planung keine großflächige zusätzliche Bebauung vor. Insofern sind durch die Planänderung keine signifikanten klimatischen Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung zu erwarten. Freiflächen der Seniorenwohnanlage und begrünte Flachdächer sind aus klimatischer und lufthygienischer Sicht positiv zu beurteilen sind.

Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es zu keiner erheblichen Schadstoffbelastung. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften, auch nach Umsetzung der Planung, als unwahrscheinlich anzusehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

9.2.6 Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die Bebauung der Fläche sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild sowie den Erholungswert des Gebietes zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen. Die geplante Bebauung wird in ihrer Ausgestaltung an die vorhan-

dene Bebauung angepasst, um das Straßenbild zu erhalten. Das Landschafts- und Ortsbild wird somit nicht beeinträchtigt.

9.2.7 Kultur- und Sachgüter

Anzeichen für mögliche Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut oder Sachgüter sind derzeit nicht zu erkennen. Grundsätzlich ist eine Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdeingriffen nicht auszuschließen. Sollten archäologische Bodenfunde auftreten, wäre gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) die Untere Denkmalbehörde darüber unverzüglich zu informieren und das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte zunächst unverändert zu erhalten. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

9.2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

9.3 Fazit

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, der zu einem großen Teil vorhandenen Versiegelung und der anthropogenen Überformung der Fläche hat das Plangebiet weder für planungsrelevante Tierarten noch hinsichtlich seiner ökologischen Funktion eine große Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch die Nachnutzung einer vormals gewerblich genutzten Fläche wird die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen reduziert, was einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung leistet. Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen auf die zu prüfenden Schutzgüter sind im Übrigen nicht erkennbar.

10. Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Entdeckung von Bodendenkmälern
- Bodenaushub
- Artenschutz
- Erarbeitete Fachgutachten

- Einsichtnahmemöglichkeit in Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften.

11. Auswirkungen / Planungsrelevante Belange

11.1. Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche (ca.)	Anteil (ca.)
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6.070 m²	100 %
Überbaubare Grundstücksfläche	3.200 m²	52,7 %
Fläche für Stellplätze	1.560 m²	25,7 %
Nicht überbaubare Grundstücksfläche		

11.2. Nachhaltigkeit der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Die Seniorenwohnanlage fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und trägt zu einer städtebaulichen Aufwertung und Versorgung von Herne-Mitte mit den benötigten Pflege- und Wohnplätzen für Senioren bei.

Das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen kann leistungsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden.

11.3. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form von Bodenordnungsverfahren im Plangebiet sind zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich.

11.4. Kosten und Finanzierung, Durchführungsvertrag

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Stadt Herne. Der Vorhabenträger wird sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand u. a. zur Durchführung der folgenden Maßnahmen bzw. der dadurch entstehenden Kosten verpflichten:

- Fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Entsiegelungs- und Erdarbeiten hinsichtlich Altlasten und deren Beseitigung

- Abstimmungspflichten bezüglich baulicher Ausführungsdetails.

12. Anlagen

Folgende Fachgutachten und Untersuchungen sind im Zuge des Planverfahrens erarbeitet worden:

Dr. Meinecke & Schmidt (2018): Abbruch Bebauung Baumstraße 8-12, Herne, Rückbau- und Entsorgungskonzept mit Stand vom 28.11.2018. Herten-Westerholt.

Dr. Meinecke & Schmidt (2020): Neubau Altenwohn- und Pflegeheim Baumstraße 8-12, Herne, Altlastenuntersuchung mit Stand vom 02.04.2020. Herten-Westerholt.

Umweltbüro essen (2018): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung) zum Abriss von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Baumstraße“ in Herne. Gutachten mit Stand vom 11.07.2018. Essen.

Umweltbüro essen (2019): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung) Bebauungsplan Nr. 14 „Baumstraße“ Nachtrag zum Abriss der Wohngebäuden Baumstraße 6 und 8 in Herne. Gutachten mit Stand vom 31.01.2019. Essen.

Planungsbüro Lauterbach (2019): Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau „Altenwohn- & Pflegeheim sowie Tagespflege und Hausgemeinschaften“ Baumstraße 8-12 in Herne, Gutachten mit Stand vom 12.03.2019. Hameln.

Peutz Consult GmbH (2019): Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Baumstraße 8-12" in Herne, Gutachten mit Stand vom 16.08.2019. Dortmund.

PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2019): Verkehrsuntersuchung Seniorenpark in Herne, Gutachten mit Stand vom 12.12.2019. Hannover.

aufgestellt 28.04.2020

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Friedrichs
Stadtrat

Bearbeitung:
atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen
Tel: 0201/560 513 - 90

mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de