

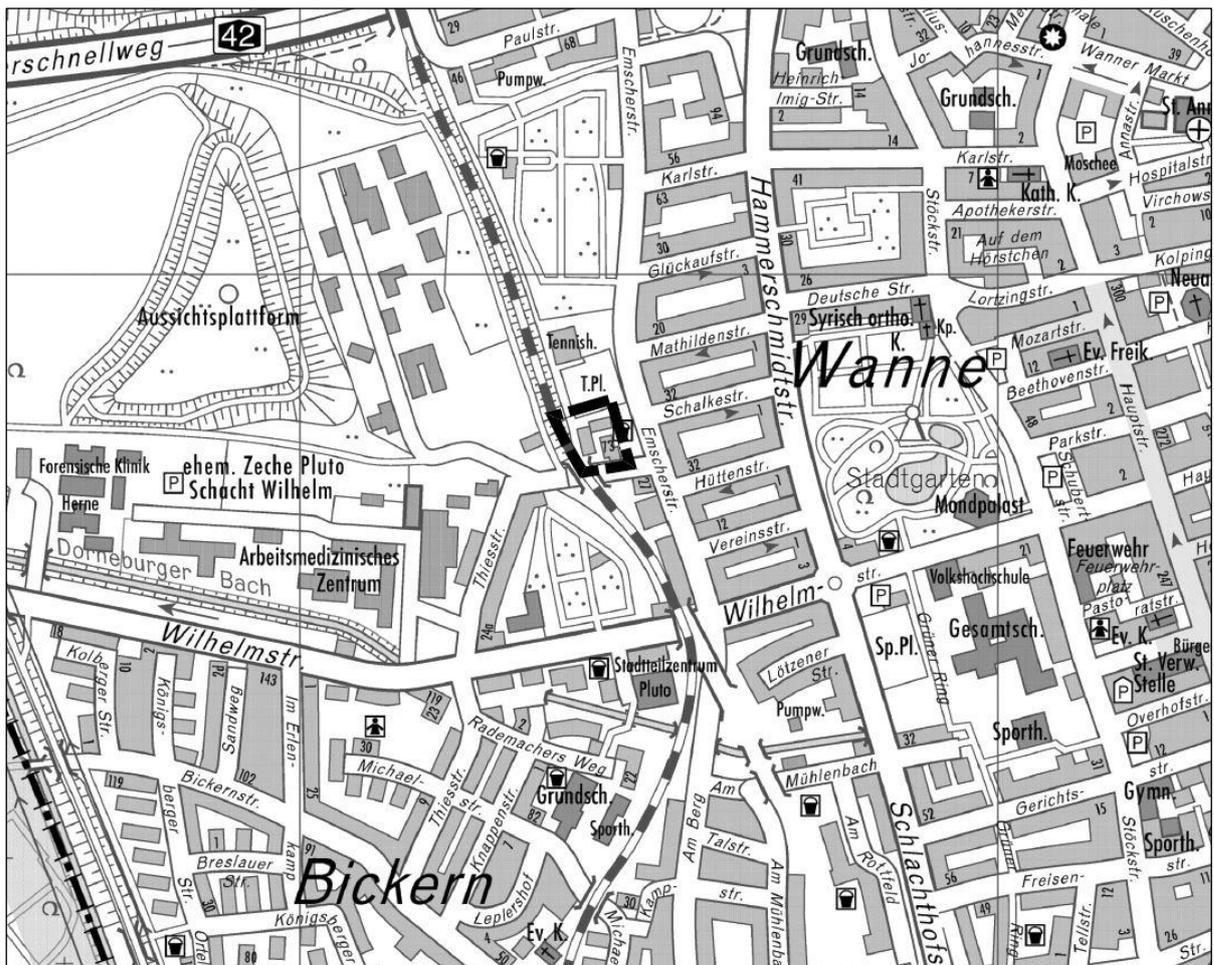
Begründungsentwurf

zur frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Herne, 13.07.2023

Bebauungsplan Nr. 275 - Thiesstraße / Emscherstraße -

Stadtbezirk Wanne



Inhalt

1. Einführung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	4
1.3 Verfahrensart	4
2. Planungsrechtliche Situation	5
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan	5
2.2 Bebauungspläne.....	5
2.3 Landschaftsplan.....	6
3. Beschreibung der Bestandssituation	7
3.1 Stadträumliche Einbindung.....	7
3.2 Bebauung und Nutzung.....	8
3.3 Eigentumsverhältnisse	8
3.4 Verkehrliche Erschließung.....	8
3.5 Ver- und Entsorgung	9
3.6 Umweltschutzgüter	9
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	11
5. Städtebauliches Konzept	11
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, erster Abschnitt BauNVO)	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, zweiter Abschnitt BauNVO)	12
6.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	12
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	13
6.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	13
6.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	13
6.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)	15
7. Kennzeichnungen	15
7.1 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)	15
7.2 Bodenbelastungen in bestimmten Teilen des Plangebiets (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).....	15
8. Hinweise	16
8.1 Bodendenkmalfunde.....	16
8.2 Einsicht von nicht frei verfügbaren Normen, Regelwerken und Gutachten.....	16
9. Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
10. Gutachten und Fachbeiträge	17

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Wanne im Bereich der Thiesstraße und Emscherstraße. Der rund 4.800 qm große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke des dezentralen städtischen Betriebshofs Thiesstraße Nr. 73 sowie der drei angrenzenden Wohngebäude Thiesstraße Nrn. 67, 69 und 71.

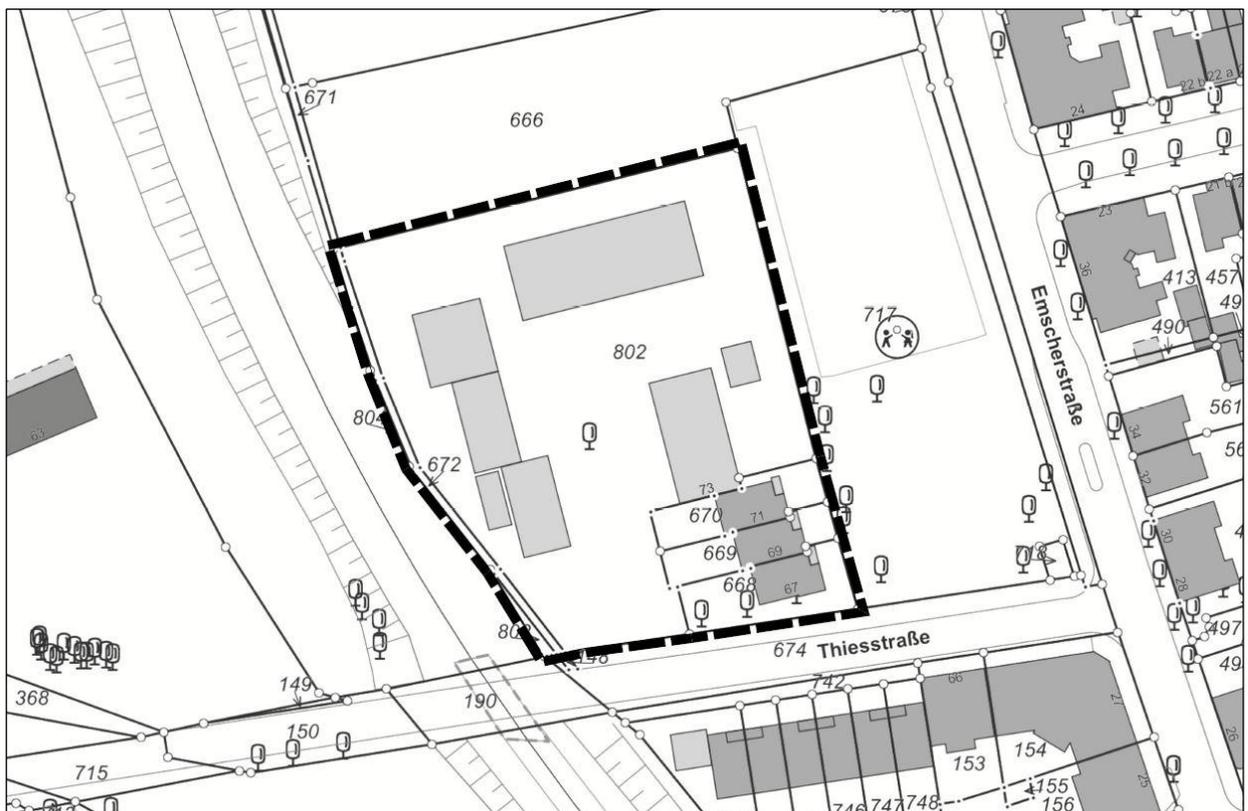


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung ist die absehbare Aufgabe des dezentralen städtischen Bezirksbetriebshofs des Fachbereichs Stadtgrün, welcher künftig mit den übrigen dezentralen Betriebshöfen am neuen Zentralstandort zusammengezogen werden soll. In Anbetracht des erwiesenen Bedarfs an - insbesondere preisgebundenem - Wohnraum, der umliegenden städtebaulichen Strukturen und der Nähe zur Innenstadt Wanne bietet es sich sinnvollerweise an, das Grundstück wohnbaulich nachzunutzen. Allerdings setzt der Bebauungsplan Nr. 76/1 „Beiderseits der Emscherstraße“, 2. Änderung seit 1979 ein Mischgebiet für diesen Bereich fest. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Nutzungsmischung muss dabei innerhalb des Baugebiets in etwa gleichgewichtig sein, was bisher durch den Betriebshof einerseits und die vorhandenen Wohngebäude andererseits der Fall gewesen ist. Wird der Betriebshof nun allerdings aufgegeben und soll er wohnbaulich nachgenutzt werden, wäre im Baugebiet nur noch Wohnbebauung vorhanden, was mit der Zweckbestimmung des Mischgebiets nicht vereinbar und daher bauplanungsrechtlich unzulässig wäre. Die drei Wohngrundstücke werden ebenfalls in den Geltungsbereich mit einbezogen, da für sie sonst nach wie vor die Mischgebietsfestsetzung gelten würde und ein ähnliches Problem bestünde. Würden die Eigentümer*Innen dort nämlich zukünftig andere oder weitere Wohnbauvorhaben in Erwägung ziehen, wären diese infolge der beschriebenen planungsrechtlichen Situation unzulässig.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach der Norm ist dies für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich. Das Plangebiet umfasst ausschließlich bereits baulich genutzte Grundstücke. Im Sinne der Wiedernutzbarmachung des größten Plangebietsteils und einer maßvollen Nachverdichtung sollen weitere Wohnbaupotenziale ausgeschöpft werden. Auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung der Vorschrift liegen jeweils vor. Bereits aus der absoluten Größe des Plangebiets resultiert in jedem denkbaren Fall eine zulässige Grundfläche von weit weniger als 20.000 m², sodass die in § 13a BauGB genannte Größenbeschränkung deutlich unterschritten wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch das allgemeine Wohngebiet ersichtlich nicht begründet. Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete ist nicht zu befürchten. In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich mit dem Betriebsgelände der Innospec Deutschland GmbH zwar ein störfallrechtlich relevanter Betriebsbereich, jedoch endet der gutachterlich konkret für diesen Betrieb ermittelte angemessene Sicherheitsabstand rund 20 Meter nordwestlich vor dem Plangebiet. Folglich bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr legt den Bereich des Plangebiets raumordnerisch als Allgemeinen Siedlungsbereich fest und stellt ihn bauleitplanerisch als Wohnbaufläche dar. In Anbetracht der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung des Plangebiets wird damit sowohl dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB als auch dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Änderung bzw. Berichtigung des RFNP ist daher nicht erforderlich.

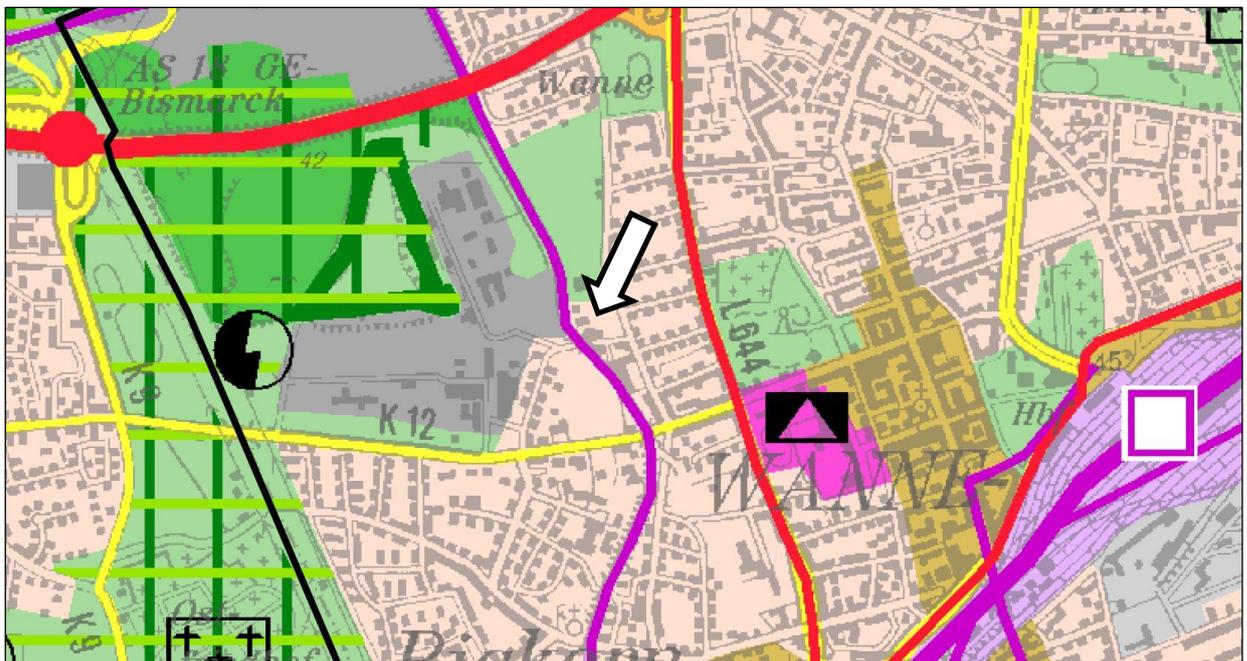


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

2.2 Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76/1 „Beiderseits der Emscherstraße“, 2. Änderung von 1979 definiert bislang die planungsrechtliche Situation. Er setzt - flächenmäßig identisch mit dem Plangebiet für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 275 - ein Mischgebiet, maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8, offene Bauweise sowie Satteldächer als einzig zulässige Dachform fest.

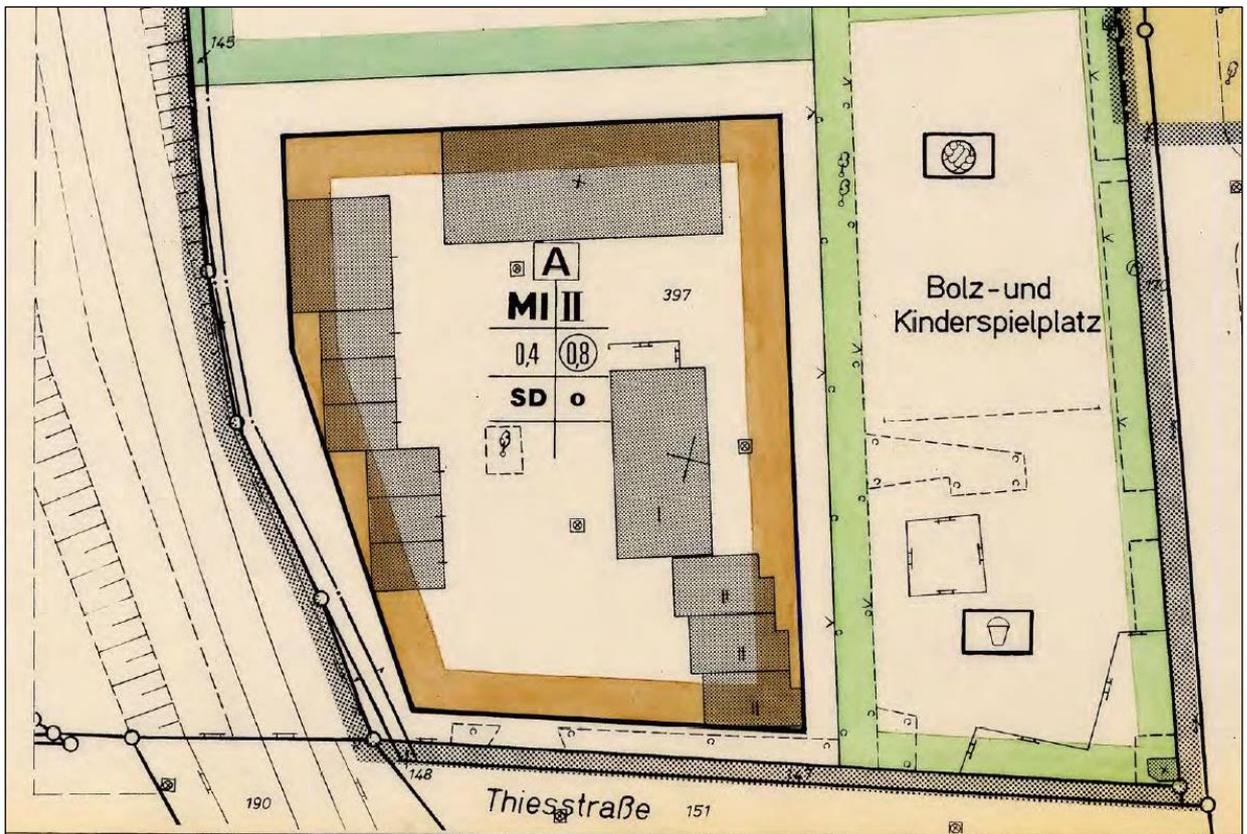


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 76/1 „Beiderseits der Emscherstraße“, 2. Änderung von 1979

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird nicht vom Landschaftsplan der Stadt Herne erfasst und tangiert diesen auch nicht. Westlich des Plangebiets verläuft über die Bahntrasse und angrenzende Flächen laut LANUV NRW eine Biotopverbundfläche der Stufe 2.

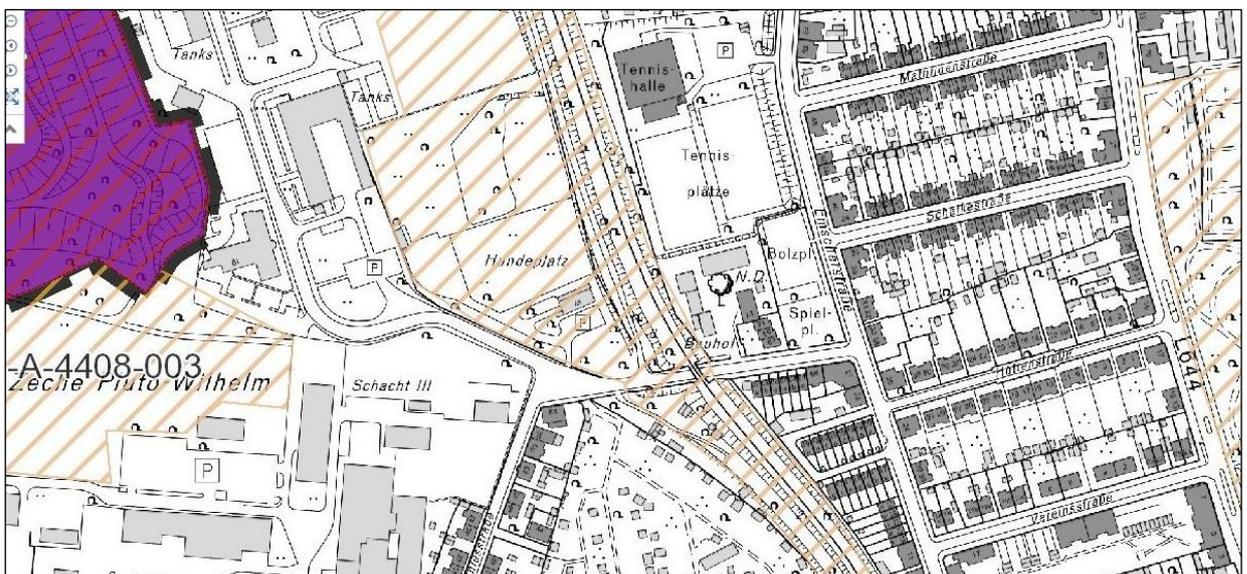


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

3. Beschreibung der Bestandssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets kann als verhältnismäßig heterogenen charakterisiert werden. Nördlich grenzt unmittelbar das Gelände des TC Blau-Weiss Wanne-Eickel e.V. mit seinen Außentennisplätzen an. Östlich liegen der Bolzplatz Pluto sowie ein Spielplatz, woraufhin sich die Emscherstraße und schließlich die noch gut ablesbare ehemalige Zechenwohnsiedlung „Hühnerleiter“ anschließen. Südlich verläuft die Thiesstraße, über die das Plangebiet unmittelbar an das öffentliche Straßennetz angebunden ist. Gegenüber trifft man auf Reihen- und Mehrfamilienwohnhäuser. Direkt westlich verläuft eine eingleisige Bahntrasse der DB Netz AG in Dammlage. Auf der anderen Trassenseite finden sich Vereinsheim und Außentrainingsflächen der Hundeschule SV OG Wanne-Nord e.V., das Betriebsgelände der Innospec Deutschland GmbH, die Fläche der ehemaligen Zeche Pluto 2/3/7 mit verschiedenen Gewerbebetrieben und Verwaltungsgebäuden sowie weitere Wohnbebauung, der Kleingartenverein „Sorgenfrei“ und der Kindergarten „Königin-Luise“ zusammen mit der städtischen Familien- und Schulberatungsstelle im denkmalgeschützten Gebäude.



Abb. 4: Schrägluftbild des Plangebiets und seines Umfelds von Süden (2022)

In meist fußläufiger Entfernung zum Plangebiet finden sich zudem Infrastruktureinrichtungen aus allen wesentlichen Bereichen: Der Nahversorgungsstandort an der Hammerschmidtstraße mit Discounter, Vollsortimenter und Drogerie (ca. 800 m), der Netto an der Wilhelmstraße (ca. 550 m), das Nebenzentrum Wanne mit Fußgängerzone und einem breiten Einzelhandels-, Dienstleistungs-, medizinischen Versorgungs- und Gastronomieangebot (ca. 1 km), der Stadtgarten Wanne-Eickel als große Grünfläche für die Naherholung (ca. 300 m), das St. Anna Hospital (ca. 1,4 km), die VHS und die Gesamtschule Wanne-Eickel (ca. 600 m) und die Michaelgrundschule (ca. 800 m).

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet finden sich der dezentrale städtische Betriebshof Thiesstraße Nr. 73 mit mehreren eingeschossigen Betriebsgebäuden und überwiegend versiegelten Betriebsflächen sowie die drei zweigeschossigen Reihenwohnhäuser Thiesstraße Nrn. 67, 69 und 71.



Abb. 5: Schrägluftbild des Plangebiets von Süden (2022)

3.3 Eigentumsverhältnisse

Das Betriebshofgrundstück befindet sich im städtischen Eigentum, die drei Reihenhausgrundstücke gehören jeweils privaten Eigentümer*Innen.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Über die Thiesstraße und dann weiterführend über die Emscherstraße ist das Plangebiet für den Individualverkehr an das öffentliche Straßennetz angebunden. Für alle Flurstücke im Plangebiet ist zudem eine Baulast eingetragen (Baulastenblatt Nr. 111/93), welche die innere Erschließung auch der beiden nicht unmittelbar an der Thiesstraße liegenden Reihenhausgrundstücke über die Betriebshoffläche öffentlich-rechtlich sicherstellt. Über die Emscher- und Hammerschmidtstraße erreicht man die Anschlussstelle Herne-Wanne der A 42 in ca. einem Kilometer. Der Hauptbahnhof Wanne-Eickel bindet an den auch überregionalen ÖPNV an und ist ca. 1,5 km Wegstrecke entfernt. Etwas näher (ca. 1,3 km) liegt der ÖPNV-Verteilerpunkt „Am Buschmannshof“ in der südlichen Wanner Innenstadt, von wo aus man mit mehreren Buslinien gut an das gesamte Herner Stadtgebiet und durch die Straßenbahnen 306 und 316 bis an den Bochumer Hbf angebunden ist. Die nächste Bushaltestelle

„Herne Schalkestraße“ liegt östlich des Plangebiets und ist zu Fuß in rund einer Minute zu erreichen. Die Buslinie 328 verkehrt hier tagsüber im 30-Minuten-Takt und bindet an den Buschmannshof sowie den Hauptbahnhof Wanne-Eickel an.

3.5 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits seit vielen Jahren vollständig baulich genutzt wird bzw. wurde, ist auch die Ver- und Entsorgung mit allen erforderlichen Medien sichergestellt. Etwa mittig unter der Thiesstraße verläuft der Mischwasserkanal der Stadtentwässerung Herne mit Fließrichtung zur Emscherstraße. Eine Trafostation der Stadtwerke Herne befindet sich unmittelbar im Kreuzungsbereich Thiesstraße / Emscherstraße auf dem Flurstück Nr. 718.

3.6 Umweltschutzgüter

3.6.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

[folgt noch]

3.6.2 Boden und Fläche

[folgt noch]

3.6.3 Wasser

[folgt noch]

3.6.4 Luft und Klima

[folgt noch]

3.6.5 Landschaft

[folgt noch]

3.6.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

[folgt noch]

3.6.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

[folgt noch]

3.6.8 Störfallschutz

[folgt noch]

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachnutzung des städtischen Betriebshofgrundstücks sowie die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Rahmen der Nachnutzung des Betriebshofs sollen außerdem neue Räumlichkeiten für die ARCHE als sozialer Einrichtung mitberücksichtigt werden, die im Stadtteil bereits jetzt erfolgreich Kinder- und Jugendarbeit leistet.

5. Städtebauliches Konzept

Ein detailliertes städtebauliches Konzept ist in Anbetracht der geringen Flächengröße, dem Erschließungszwangspunkt an der Thiesstraße sowie der eher introvertierten Lage des zur Nachnutzung anstehenden Betriebshofs aus hiesiger Sicht nicht erforderlich. Insoweit sollen durch den Bebauungsplan verschiedene Bauungsvarianten ermöglicht werden, die auf dem Grundstück grundsätzlich vorstellbar sind. Gleichzeitig sollen innerhalb dieses eher größeren Spielraums allerdings auch ein paar städtebauliche Prämissen für die Nachnutzung gelten, welche über den Bebauungsplan gesichert werden sollen. Dazu zählen insbesondere:

- Es soll eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden, ohne dabei mehr Fläche als erforderlich in Anspruch nehmen zu müssen.
- Etwaige lösungsbedürftige Immissionskonflikte mit den unterschiedlichen umliegenden Schallquellen sollen soweit erforderlich durch den Bebauungsplan gelöst werden.
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung sollen berücksichtigt werden.
- Jedenfalls der besonders prägende und erhaltenswerte Baumbestand im Plangebiet soll auch über das Regime der städtischen Baumschutzsatzung planungsrechtlich gesichert werden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, erster Abschnitt BauNVO)

Entsprechend der allgemeinen Zielsetzung, das Plangebiet wohnbaulich mit einer ergänzenden sozialen Einrichtung für den Stadtteil nachzunutzen bzw. die vorhandenen Wohnbebauung zu sichern, setzt der Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO fest. So steht der angestrebte Wohngebietscharakter zwar eindeutig im Vordergrund, anders als in reinen Wohngebieten i.S.d. § 3 BauNVO sind jedoch auch andere wohnverträgliche, ergänzende Nutzungen zulässig. Ein gewisses Maß an potentieller, städtebaulich gewünschter Nutzungsmischung bleibt durch die Festsetzung also möglich. Lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO), welche in Allgemeinen Wohngebieten sonst ausnahmsweise zulässig sind, schließt der Bebauungsplan aus. Weder sind diese Nutzungen an dieser Stelle des Stadtgebietes gewünscht, noch besteht ein erkennbarer örtlicher Bedarf. Auch resultiert aus dem eher introvertiert liegenden Plangebiet und seiner Erschließung keine Lagegunst für diese Nutzungsarten. Die knappe Plangebietsfläche soll somit dem Wohnen und den übrigen ergänzend potentiell zulässigen Nutzungen vorbehalten bleiben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, zweiter Abschnitt BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für das allgemeine Wohngebiet beträgt 0,4 und entspricht damit dem normierten Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO. So wird eine für diesen konkreten Standort angemessenes Verhältnis zwischen versiegelbarer Fläche und unversiegelter Freifläche auf den Baugrundstücken sichergestellt. Auch der bislang anzuwendende Bebauungsplan Nr. 76/1, 2. Änderung setzt für den Bereich bereits eine GRZ von 0,4 fest. Was die mögliche Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen durch Stellplätze, Garagen und andere Nebenanlagen betrifft, gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO ohne Modifikation durch den Bebauungsplan.

Zudem sind höchstens drei Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet zulässig - also eines mehr, als der derzeit anzuwendende Bebauungsplan zulässt. Dadurch soll eine moderate Nachverdichtung im Sinne der verfolgten Innenentwicklung ermöglicht werden, auch in Form von etwaigen Gebäudeaufstockungen und Dachgeschossausbauten für die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit im Plangebiet, ohne dafür die zulässige Flächenversiegelung über die GRZ erhöhen zu müssen.

6.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest. So soll in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine eher aufgelockerte, moderate Bebauung mit Grenzabständen und ohne zu lange Gebäuderiegel gesichert werden. Die vorhandene Reihenhausergruppe wird damit ebenfalls entsprechend gewürdigt und berücksichtigt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen setzt der Bebauungsplan großzügig und zusammenhängend mittels Baugrenzen für das gesamte Baugebiet fest. Dabei werden zwei Intentionen verfolgt. Zum einen soll so ein möglichst großer Spielraum für die Positionierung von Gebäuden auf den Baugrundstücken ermöglicht werden. Ein sich aufdrängendes städtebauliches Erfordernis, Gebäude restriktiver lediglich auf bestimmte Bereiche zu verweisen oder ein bestimmtes Anordnungsprinzip zu verfolgen, wird in diesem konkreten Fall nicht gesehen. Zum anderen halten die Baugrenzen jedoch Abstände zu den Randbereichen des Baugebiets von mehreren Metern ein. Dort befindet sich (teilweise auch außerhalb des Plangebiets, aber sehr grenznah) der weit überwiegende Teil des Baumbestandes. Indem hier durch die Festsetzung grundsätzlich keine Gebäude, Gebäudeteile und auch keine Garagen und anderen Nebenanlagen errichtet werden dürfen, soll der Baumbestand auf diese Weise vor Eingriffen geschützt werden.

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

[folgt noch soweit erforderlich]

6.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

a) Baumpflanzungen auf ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig und realistisch. Dieser Gebäudetyp löst regelmäßig einen höheren Stellplatzbedarf im Verhältnis zu einer Eigenheimbebauung aus. Da mit größeren (Gemeinschafts-)Stellplatzanlagen in der Regel auch größere zusammenhängende Flächen mit eher geringer städtebaulicher Qualität einhergehen, sind bei derartigen Anlagen mit mehr als vier Stellplätzen je Stellplatz 0,2 standortgerechte Laubbäume in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur jeweiligen Stellplatzanlage auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Bei der Berechnung ist jeweils auf einen ganzen Baum aufzurunden. Auf diese Weise soll ein Mindestmaß an Begrünung der Stellplatzanlagen zugunsten ihrer Beschattung und Gestaltung erreicht werden. Die Festsetzung trägt darüber hinaus auch zur Durchgrünung des Baugebiets insgesamt bei.

b) Dachbegrünung

Durch Dachflächenbegrünung können die ökologischen, klimatischen und gestalterischen Bedingungen in städtebaulicher Sicht verbessert werden. So führen Dachbegrünungen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses, indem die Menge des anfallenden Niederschlagswassers durch Retention und Verdunstung vermindert wird. Die Abgabe der verbleibenden Menge des Niederschlagswassers erfolgt aufgrund der Pufferwirkung der Substratschicht mit einer zeitlichen Verzögerung. Die Auswirkungen von Starkregenereignissen werden dadurch ebenfalls abgemildert. Zusätzlich wird eine Verbesserung des örtlichen Mikroklimas durch die Verdunstung des zurückgehaltenen Regenwassers und der damit verbundenen Kühlung der Umgebung erreicht.

Dachbegrünungen können darüber hinaus auch den Schutz eines Gebäudes vor Hitze und Kälte verbessern. Sie wirken wie eine zusätzliche Lage Dämmung, im Sommer als Hitzeschild und Kühlung, im Winter als Wärmedämmung. Außerdem wirkt sich Dachbegrünung positiv auf den lokalen Artenschutz und die lokale Artenvielfalt aus, insbesondere im Hinblick auf Insekten.

Aus diesen Gründen schreibt der Bebauungsplan die vollflächige, mindestens extensive Begrünung der Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports vor, soweit technische Anlagen oder Bauteile auf den Dächern, Dachflächenfenster oder sonstige zwingende Gründe (etwa baukonstruktiver Art) dem nicht entgegenstehen. In Kombination mit der Festsetzung, dass im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Flachdächer zulässig sind, entfaltet die Festsetzung gesichert ihre volle Wirkung. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Reihenhäuser im Plangebiet selbstverständlich Bestandsschutz genießen. Hier würde die Festsetzung erst greifen, wenn die Gebäude abgerissen und neu errichtet oder aber etwa wesentlich geändert (etwa um ein Geschoss aufgestockt) würden.

In einer Vielzahl unterschiedlicher Fachpublikationen und Leitfäden zu Möglichkeiten, Arten, Voraussetzungen, Anforderungen und Effekten von Dachbegrünungen (vgl. exemplarisch und umfangreich m. w. N. etwa Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie (Hrsg.): „Dachbegrünung - Leitfaden zur Planung) werden regelmäßig die extensive, die einfach intensive, die intensive Dachbegrünung sowie einzelne weitere Sonderformen unterschieden. Die definierenden Faktoren sind dabei der Herstellungsaufwand, die Höhe des Substrataufbaus, die verwendeten Pflanzenarten und der Pflegeaufwand. Naturnah angelegte Begrünungen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln, werden als Extensivbegrünungen bezeichnet. Neben Kräutern, Gräsern und Moosen kommen insbesondere verschiedene Sedumarten zum Einsatz. Extensivbegrünungen sind in der Regel mit geringem Aufwand herstellbar und zu unterhalten; eine zusätzliche Bewässerung ist nicht erforderlich. Diese Form der Begrünung ist auch auf geneigten Dächern möglich, wobei hier – abhängig von der Dachneigung – Rutsch- und Schubsicherungen notwendig werden können. Die Bauhöhe einer Extensivbegrünung beträgt zwischen ca. 6 und 15 cm, wobei es sogar Formen ganz ohne Substrataufbau gibt, das Flächengewicht zwischen ca. 0,5 und 1,5 kN/m².

Im abwägungsbedürftigen Spannungsfeld zwischen den klimaschützenden, klimafolgenangepassten, ökologischen und wasserwirtschaftlichen Vorteilen einer Dachbegrünung aus den o.g. Erwägungen einerseits sowie Einschränkung der Baufreiheit und Höhe des wirtschaftlichen Aufwandes für Grundstückseigentümer und Bauherren andererseits wurde im vorliegenden die qualitative Anforderung der sog. „extensiven“ Dachbegrünung gewählt. Nach Auswertung der örtlichen Verhältnisse sowie der städtischen Klimaanalyse ist festzustellen, dass sich das Plangebiet nicht in einer verhältnismäßig hoch verdichteten oder versiegelten innerstädtischen Lage befindet, genügend Frei- und Grünflächen im direkten Umfeld vorhanden sind und auch die künftige Neubebauung an diesen Verhältnissen im Grundssatz nichts ändern wird. Daher wurde die extensive Dachbegrünung als mildester belastender Eingriff für die Grundstückseigentümer*Innen hier als angemessen beurteilt.

c) Zu erhaltende Einzelbäume

Wie bereits unter Abschnitt 3.6 erläutert, sind insbesondere die Randbereiche des Plangebiets, aber auch solitäre Standorte auf der Fläche des städtischen Betriebshofs durch erhaltenswerten Baumbestand geprägt. Dieser soll - wo immer vertretbar unter Berücksichtigung der baulichen

Nachnutzung möglich - erhalten und auch unabhängig von den einschlägigen Regelungen der Herner Baumschutzsatzung planungsrechtlich gesichert werden. Dafür sprechen die ortsbildprägende Durchgrünung des Standortes, die optische Abgrenzung zu den umliegenden Sport- und Spielflächen, mikroklimatische Belange sowie Gründe des vorsorgenden Artenschutzes. Zu diesem Zweck wurden die Bäume im Plangebiet und auch im grenznahen Bereich außerhalb des Plangebiets nach Standort, Stammumfang und Kronendurchmesser eingemessen und mit fortlaufender Nummerierung in die Katastergrundlage der Planzeichnung eingetragen. Anschließend wurden sie von der unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf ihre ökologische Wertigkeit, ihre Vitalität und ihren standortprägenden Charakter bewertet [*Anmerkung: diese Bewertung hat bislang noch nicht stattgefunden, ist aber in Vorbereitung*]. Für die nach diesem Vorgehen für erhaltenswert befundenen Bäume *innerhalb* seines Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan textlich ein zwingendes Erhaltungsgebot fest, soweit sie eine sinnvolle bauliche Nachnutzung der Betriebshoffläche nicht unverhältnismäßig einschränken würden.

6.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Im gesamten Baugebiet sind ausschließlich Flachdächer mit bis zu 7° Neigung zulässig. Mit der Festsetzung soll die Begrünung aller Dachflächen erreicht werden. Die entsprechende Festsetzung zur Dachbegrünung (vgl. Abschnitt 6.6) entfaltet nur in Kombination mit dieser zwingenden Vorgabe der Flachdächer vollumfänglich und verlässlich ihre gewünschte Wirkung. Die maximal zulässige Neigung von 7° stellt dabei sicher, dass die Dachbegrünung ohne weitere Vorkehrungen etwa zum Rutschschutz o. Ä. umsetzbar ist und die Dachflächen gleichzeitig mittels ausreichendem Gefälle ohne weiteren technischen Aufwand entwässert werden können.

7. Kennzeichnungen

Der Bebauungsplan enthält folgende textliche bzw. zeichnerische Kennzeichnungen zu Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, sowie zu Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind:

7.1 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

[folgt ggf. noch]

7.2 Bodenbelastungen in bestimmten Teilen des Plangebiets (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

[folgt ggf. noch]

8. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält folgende Hinweise:

8.1 Bodendenkmalfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

8.2 Einsicht von nicht frei verfügbaren Normen, Regelwerken und Gutachten

Soweit dieser Bebauungsplan Bezug auf nicht frei zugängliche oder verfügbare Normen, Regelwerke, Gutachten oder Ähnliches nimmt, können diese von jedermann bei der Stadt Herne, Fachbereich Umwelt und Stadtplanung, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

[folgt noch]

10. Gutachten und Fachbeiträge

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan sollen voraussichtlich (soweit erforderlich) folgende Gutachten und Fachbeiträge erarbeitet werden:

- Artenschutzprüfung
- Boden- und Grundwassergutachten einschließlich Beurteilung der Versickerungsfähigkeit
- Gutachten über Geräuschemissionen und -immissionen zu Verkehrs-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm