

I Begründung

Herne, 30. März 2017

(Entwurf zum Satzungsbeschluss)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11

»Albert-Schweitzer-Carré«

Stadtbezirk Eickel



Inhalt

1	Einordnung des Verfahrens	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Planverfahren, Anlass und Ziele	5
2	Planerische Vorgaben	7
2.1	Landesplanung	7
2.2	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	7
2.3	Landschaftsplan	8
2.4	Bebauungsplan	8
2.5	Programm zur Entwicklung von Wohnbauflächen	8
3	Bestandssituation	9
3.1	Stadträumliche Einbindung	9
3.2	Bebauung und Nutzung des Geländes	9
3.3	Verkehrliche Erschließung	9
3.4	Eigentumsverhältnisse	10
3.5	Ver- und Entsorgung	10
3.5.1	Entwässerung und Frischwasser	10
3.5.2	Strom und sonstige Leitungstrassen	10
3.6	Ökologische Charakterisierung des Plangebietes und Umweltbelange	10
4	Planerisches Konzept/städtebauliche Planungsziele	12
5	Inhalte der Planung	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.1.1	Allgemein zulässige Nutzungen	18
5.1.2	Ausschluss von Ausnahmen	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.2.1	Grundflächenzahl	19
5.2.2	Überschreitung der Grundflächenzahl	19
5.2.3	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse	21
5.2.4	Höhenfestsetzungen	21
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien sowie Zulässigkeit von Nebenanlagen	22
5.3.1	Bauweise und Abstandsflächen	22
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	25
5.3.3	Überschreitung der Baulinien	25
5.3.4	Überschreitung der Baugrenze	26
5.3.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen	27
5.4	Verkehrsflächen	27
5.4.1	Öffentliche Verkehrsflächen	27
5.4.2	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	27
5.5	Stellplätze, Garagen	28
5.5.1	Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports	28
5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	28
5.6.1	Mit Geh- und Fahr- und Fahrradfahrrecht zu belastende Flächen	28
5.6.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	29
5.7	Ver- und Entsorgung	29
5.7.1	Führung von Ver- und Entsorgungskabeln	29
5.7.2	Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	29
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	30
5.8.1	Erhalt von Bäumen	30
5.8.2	Maßnahmen zur Anpflanzung von Hecken	30
5.8.3	Ersatzanpflanzung von Bäumen	31
5.8.4	Hecke entlang der südlichen und westlichen Flurstücksgrenze	31
5.9	Gestalterische Festsetzungen	32
5.9.1	Materialien und Farben von Fassaden	32
5.9.2	Materialien und Farben im privaten Straßenraum	33
5.9.3	Dächer	33
5.9.4	Tiefgaragen, Garagen und sonstige Nebenanlagen	34
5.10	Hinweise	34
6	Gutachten	37
7	Auswirkungen der Planung	37

7.1	Umweltbelange	37
7.1.1	Mensch, Natur und Landschaft	37
7.1.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	38
7.1.3	Schutzgut Boden	40
7.1.4	Schutzgut Wasser	42
7.1.5	Schutzgut Klima und Luft	43
7.1.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	43
7.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	43
7.1.8	Wechselwirkungen	43
7.1.9	Eingriff-Ausgleichsbilanz	44
7.1.10	Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung	44
7.1.11	Zusammenfassung der Auswirkungen	44
7.2	Verkehr	46
7.3	Ver- und Entsorgung	46
7.4	Kosten und Finanzierung	47
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	47
7.6	Flächenbilanz	47
8	Anlagen	48
8.1	Gutachten	48
9	Anhang	49
9.1	Literatur- und Quellenverzeichnis	49

1.2 Planverfahren, Anlass und Ziele

Auf dem aktuell brach liegenden und ehemals von einer Schule genutzten Gelände zwischen Fritz-Reuter-Straße und Eichendorffstraße in Herne-Röhlinghausen, möchte die ~~Gemeinnützige Wohnstätten-genossenschaft~~ Wanne-Eickel eG (~~CWG~~) eine generationenübergreifende Wohnsiedlung mit dem Namen »Albert-Schweitzer-Carré« bauen. Anlass der Planung ist, der aktuellen und zukünftigen Nachfrage nach unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen gerecht zu werden. Die Grundlage für eine Bebauung des Areales bildet ein städtebauliches Konzept des Büros Tor 5 aus Bochum, welches aus dem Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens fortentwickelt wurde. Ziele des Bebauungsplanverfahrens sind, die Fläche planungsrechtlich für die angestrebte Wohnbebauung zu sichern, die geplanten Nutzungen durch Festsetzungen näher zu regeln und eine angemessene städtebauliche Integration des Standortes in das örtliche Umfeld sicherzustellen.

Die ~~Gemeinnützige Wohnstätten-genossenschaft~~ Wanne-Eickel eG ist Vorhabenträger und hat am 18. Juli 2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Das Verfahren wird dem Antrag des Vorhabenträgers folgend in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes – vorhabenbezogener Bebauungsplan – gem. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Im Plangebiet soll ein hochwertiges Wohnquartier für verschiedene Zielgruppen entstehen, welches ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Grundgerüst bietet und dadurch ebenso qualitätsvolle freiräumliche und ökologische Qualitäten zulässt.

In der Sitzung des Haupt- und Personalausschusses der Stadt Herne am 19. April 2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249 »Albert-Schweitzer-Carré« gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Hierzu wurde im Zeitraum vom 27. Juni 2016 bis zum 27. Juli 2016 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die am 19. April 2016 beschlossene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu diesem Bebauungsplan wird im Rahmen der Sitzung der Bezirksvertretung Eickel (BV Eickel) am 27. Oktober 2016 durchgeführt.

Während des Aufstellungsverfahrens sowie als Ergebnis von Abstimmungsgesprächen zum Bebauungsplan Nr. 249 »Albert-Schweitzer-Carré« wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, das Verfahren auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) nach § 12 BauGB umzustellen.

Das Verfahren nach § 12 BauGB bietet die Möglichkeit, adäquat auf die mittlerweile fortgeschrittene Ausführungsplanung sowie bauordnungsrechtlichen Fragestellungen/Anforderungen zu reagieren. Zudem bietet sich die Option neben den Festsetzungen des VBP auch mittels verbindlichen und unverbindlichen Vorgaben/Vereinbarungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie im Durchführungsvertrag zwischen Stadt Herne und ~~Gemeinnützige Wohnstätten-genossenschaft~~ Wanne-Eickel eG die künftige Bebauung des Areales exakter und im Sinne des Ergebnisses des Wettbewerbsverfahrens zum Albert-Schweitzer-Carré zu steuern.

Weiterhin wird der VBP Nr. 11 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit den entsprechenden, verfahrensvereinfachenden Schritten durchgeführt. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung ehemals als Schule bzw. temporär für gewerblich Zwecke genutzter Flächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB liegt unterhalb von 20.000 qm, so dass die rechtlichen Voraussetzungen eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben sind.

Da durch den Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Vogelschutz- oder FFH-Gebiete beeinträchtigt werden, kann der Bebauungsplan gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB abgesehen.

Es wird somit kein Umweltbericht erstellt und keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach ~~Landschaftsgesetz~~ *Landesnatuschutzgesetz* durchgeführt. Ein Ausgleich für die vorhandenen Bäume auf dem Grundstück erfolgt entsprechend der artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG auf Basis einer Beurteilung nach Baumschutzsatzung der Stadt Herne.

Nächster anstehender Verfahrensschritt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP Nr. 11 »Albert-Schweitzer-Carré« ist der *Satzungsbeschluss*. ~~der Offenlage im November 2016. Anschließend soll die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgen.~~

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 249 »Albert-Schweitzer-Carré« aus der Sitzung der BV Eickel vom 27. Oktober 2016 *sowie die Anregungen aus der Offenlage (Hinweise, redaktionelle Ergänzungen) sind in dieser Fassung zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.*

~~sollen in die Offenlagefassung des Bebauungsplanes VBP Nr. 11 »Albert-Schweitzer-Carré« eingestellt werden.~~

Parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, wie oben vorgeschlagen, ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB erstellt. Zudem werden durch den Vertrag Planungskosten auf die Grundstückseigentümerin übertragen sowie städtebauliche Ziele und die Erschließung des Plangebietes gesichert.

Die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch verbindliche Festsetzungen sowie unverbindliche Darstellungen in einem Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert.

Für das Plangebiet liegt derzeit der geltende Bebauungsplan Nr. 140 »Auf der Wilbe« vor, dessen 1. Änderung am 2. März 2005 rechtskräftig geworden ist. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 sind die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes für den Geltungsbereich des Plangebietes nicht mehr anzuwenden.

2 Planerische Vorgaben

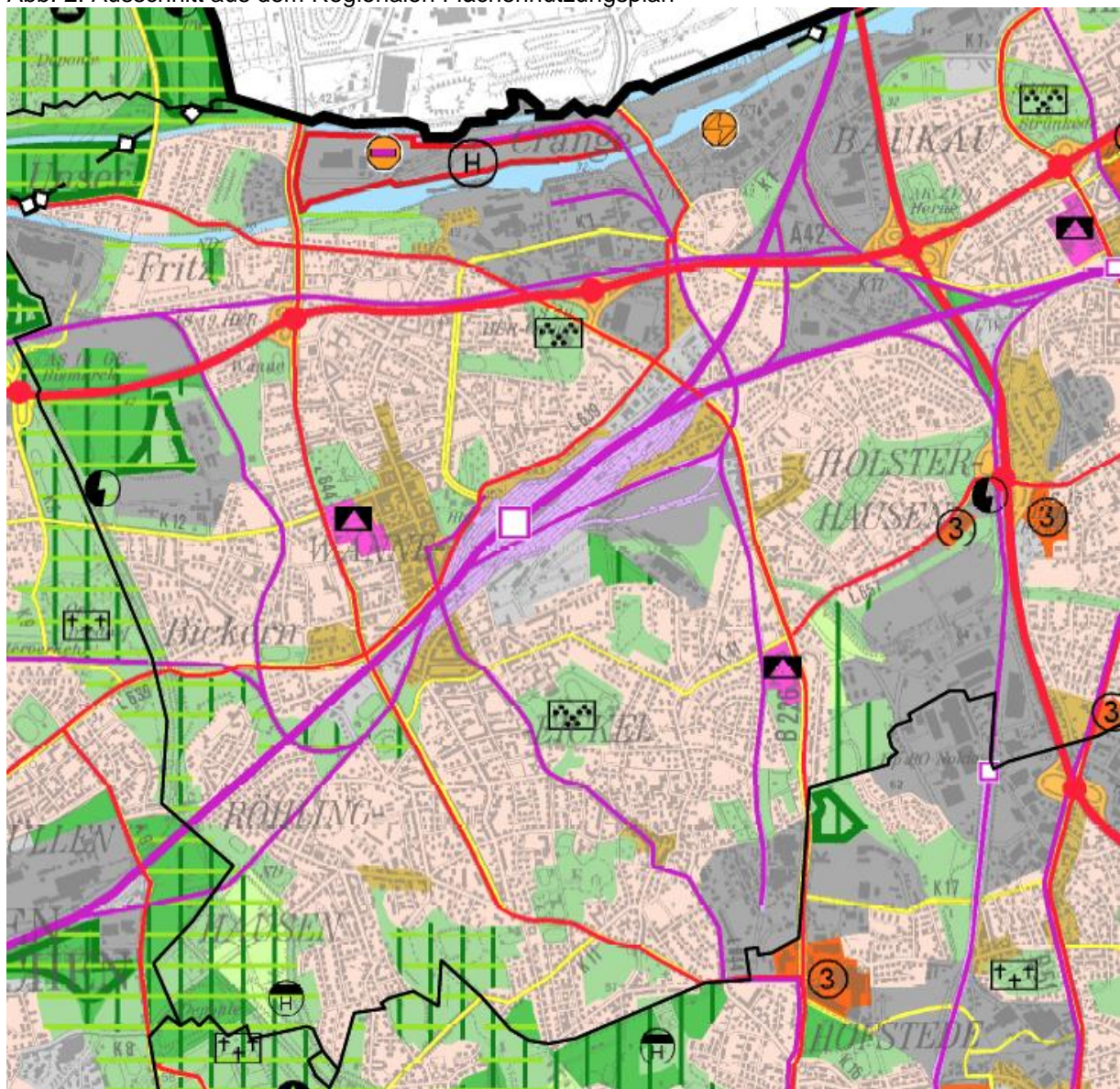
2.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (Entwurf vom 5. Juli 2016) stellt Herne als Mittelzentrum und den Standort als Siedlungsraum dar. Dabei verweist der Landesentwicklungsplan auf die Regionalplanung mit Stand vom 1. Januar 2016 (hier im Regionalen Flächennutzungsplan enthalten).

2.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt seit 2010 sowohl Regionalplan als auch Flächennutzungsplan für die teilnehmenden Städte dar. Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan vom 2. Mai 2010, zuletzt geändert am 24. Februar 2016, sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan



Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält der gültige Landschaftsplan der Stadt Herne keine Festsetzungen.

2.4 Bebauungsplan

Der aktuell geltende Bebauungsplan Nr. 140 »Auf der Wilbe« in seiner 1. Änderung ist am 2. März 2005 rechtskräftig geworden. Er setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet mit einer maximalen Dreigeschossigkeit, eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 1,0 und eine geschlossene Bauweise fest.

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 sind die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes für den Geltungsbereich des Plangebietes nicht mehr anzuwenden. Die Verkehrsflächen der Eichendorffstraße sowie der Fritz-Reuter-Straße liegen teilweise im Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 140 »Auf der Wilbe«, 1. Änderung. Um hier keine zerstückelten Teil- und Restflächen zu belassen, für die der bisher rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin gelten müsste/würde, werden die Flächen durch den VBP Nr. 11 bestandssichernd überplant.

2.5 Programm zur Entwicklung von Wohnbauflächen

Das Programm zur Entwicklung von Wohnbauflächen (WEP) sieht für das Baugebiet Eickel 13 -Fritz-Reuter-Straße- die »Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern (zur Miete) sowie eines Wohngruppenhauses mit rund 120 Wohneinheiten« als Planungsziel vor. Eine Entwicklung des Standortes ist begründet durch einen qualitativen Anpassungsbedarf des Wohnungsangebotes in der Stadt Herne, der derzeit etwa zu einer Abwanderung von Teilen der Herner Wohnbevölkerung in Nachbarkommunen führt.

3 Bestandssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Das insgesamt ca. 1,2 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wanne-Eickel östlich der Fritz-Reuter-Straße und südlich der Eichendorffstraße. Über diese Straßen sowie den Distelkamp, die Verbindungsstraße, die Plutostraße, die Heinrich-Lersch-Straße und letztlich die Röhlinghauser Straße wird das Plangebiet an das weitere Straßenverkehrsnetz, hier die Wakefieldstraße im Nordosten bzw. die Edmund-Weber-Straße im Süden angebunden. Alle wesentlichen Nahversorgungseinrichtungen, das Straßenbahnnetz, Sport- und Freizeitangebote, soziale Infrastrukturen und Grünflächen sind über diese Straßen sowie ergänzende Fuß- und Radwege in einem Radius von rund 500 m fußläufig erreichbar. Das Plangebiet wird zudem durch die Straßen verkehrlich und infrastrukturell erschlossen.

Nördlich und östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Wohngebiete mit überwiegender zwei- bis dreigeschossiger Mehrfamilien- oder Reihenhausbebauung. Südlich an das Plangebiet angrenzend liegt zunächst eine Grünfläche der Stadt Herne mit der Sporthalle der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule und daran angrenzend Wohnbebauung (Reihenhäuser/Mehrfamilienhausbebauung). Über einen Fußweg innerhalb dieser Grünfläche ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter angebunden. Westlich des Plangebietes weitet sich die parkartige, bewaldete Fläche auf und vernetzt das Plangebietsumfeld mit großräumigeren Freiraumstrukturen (hier über den evangelischen Friedhof sowie bahnbegleitende Grünflächen mit dem überregionalen Grünzug zwischen Gelsenkirchen und Herne). Im Zentrum der unmittelbar am Plangebiet anschließenden Grünfläche liegt ein Bolzplatz. Nördlich davon, über die Eichendorffstraße erschlossen, stehen zwei Mehrfamilienhäuser. Nördlich des Plangebietes liegt in rund 100 m Entfernung der nächste Spielplatz.

3.2 Bebauung und Nutzung des Geländes

Auf dem Gelände des Plangebietes befand sich, vor Bebauung mit einer Schule, eine Ziegelei. Die auf dem Gelände errichtete Albert-Schweitzer-Hauptschule umfasste Gebäudeteile an der Eichendorffstraße und entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Nach Aufgabe der Schulnutzung wurden die Gebäude temporär bis 2010 durch verschiedene Unternehmen zwischengenutzt (unter dem Namen/Dach Gründerzentrum Media TEC waren insbesondere Dienstleistungsbetriebe ansässig).

Die Flächen zwischen den Gebäuden wurden als Schulhof, später auch als Parkplatz genutzt. Am Rand des Plangebietes liegen mit Bäumen bestandene sowie eingegrünte Flächen. Insgesamt war bisher dennoch ein überwiegender Teil des Plangebietes versiegelt.

Die Gebäude wurden 2015 vollständig rückgebaut, die Schulhofflächen entsiegelt. Zudem wurde ein Teil des Baumbestandes gerodet.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes erfolgt über einen westlich und südlich des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweg, der an die Marktstraße sowie die Edmund-Weber-Straße südlich/südwestlich des Plangebietes anschließt. Hier liegt in rund 250 m (Fußwegeentfernung) eine Bushaltestelle sowie ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter). Dort existiert an der Bushaltestelle Röhlinghauser Markt mit insgesamt vier Buslinien sowie einer ergänzenden Nachbuslinie Anbindung etwa an die Bahnhöfe Wanne-Eickel, Herne, Bochum sowie Gelsenkirchen. Eine weitere Bushaltestelle mit Anbindung an den Bahnhof Wanne-Eickel liegt in rund 200 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes an der Plutostraße.

Der Fuß- und Radweg bindet in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes (außerhalb) an die Eichendorffstraße an und verläuft entlang der westlichen Plangebietsgrenze inmitten einer Grünfläche. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes wird durch den Fuß- und Radweg ein Bolzplatz, südöstlich eine Sporthalle angebunden. Bei der Sporthalle bindet der Fußweg an die Fritz-Reuter-Straße an. Der Weg ist auch Bestandteil des regionalen Radwegenetzes (hier Radweg HER1 vom Rhein-Herne-Kanal nach Bochum-Hordel).

Das Plangebiet ist zudem über die Buslinien sowie auch über die vorhandenen Straßen in fußläufiger Entfernung an das Straßenbahnnetz angebunden. Die nächste Haltestelle »Heisterkamp« liegt in rund 950 m Entfernung östlich des Plangebietes. Südwestlich des Plangebietes verläuft eine inzwischen stillgelegte Bahnstrecke.

Durch die Fritz-Reuter-Straße sowie die Eichendorffstraße ist das Plangebiet an das Straßennetz angeschlossen. Entlang der Fritz-Reuter-Straße befindet sich westlich der Straße bisher ein durchgängiger Streifen mit Stellplätzen (in Längs-Aufstellung), der lediglich für eine Zufahrt zu einer Tiefgarage (für das Mehrfamilien-Wohngebäude südöstlich des Plangebietes) sowie den bisherigen Schulhof/Parkplatz der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule (auch Zufahrt des Parkplatzes für das Gründerzentrum Media TEC) unterbrochen war. An der Eichendorffstraße befand sich eine weitere Zufahrt des Geländes (Straße ohne Stellplätze im öffentlichen Raum) einschließlich einiger Stellplätze u.a. in Form von mittlerweile abgerissenen Garagen auf dem ehemaligen Schulgelände. Stellplätze sind im Umfeld des Plangebiets darüber hinaus im Wesentlichen auf privaten Flächen – hier insbesondere Garagenhöfe in rückwärtigen Gärten – organisiert. Zufahrten finden sich etwa zwischen den Gebäuden östlich der Fritz-Reuter-Straße sowie westlich des Plangebietes über den Fuß- und Radweg sowie direkt nördlich angrenzend an der Eichendorffstraße. Insbesondere letztere Stellplatzanlage stellt aktuell einen städtebaulich-gestalterischen Mangel im Umfeld des Plangebietes dar.

Über den Distelkamp, die Verbindungsstraße, die Plutostraße, die Heinrich-Lersch-Straße und letztlich die Röhlinghauser Straße wird das Plangebiet an das weitere Straßenverkehrsnetz, hier die Wakefieldstraße im Nordosten bzw. die Edmund-Weber-Straße im Süden angebunden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Eigentum der ~~Gemeinnützige Wohnstätten-gesellschaft~~ Wanne-Eickel eG (GWG).

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Entwässerung und Frischwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgte bisher im Freispiegel über einen Kanal DN 500 in der Fritz-Reuter-Straße sowie einen Kanal DN 300 in der Eichendorffstraße (teilweise innerhalb des Plangebietes). Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser ist über vorhandene Leitungen/Anschlüsse sichergestellt.

3.5.2 Strom und sonstige Leitungstrassen

Innerhalb des Gehweges der Fritz-Reuter-Straße liegt ein Fernmelde- sowie ein Niederspannungskabel. Kabel für die Straßenbeleuchtung verlaufen hier auf der östlichen Straßenseite (außerhalb des Plangebietes). Ebenso liegt an der nördlichen Seite der Eichendorffstraße ein Niederspannungskabel sowie ein Beleuchtungskabel. Entlang des westlich des Plangebietes liegenden Fuß- und Radweges liegt neben einem Beleuchtungskabel auch ein Fernmeldekabel. Zentrale Verteilerstationen liegen an der Eichendorffstraße, nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes (außerhalb).

Niederdruck-Gasrohrleitungen liegen außerhalb des Plangebietes parallel zur Eichendorffstraße sowie zur Fritz-Reuter-Straße. Ein Anschlusspunkt befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes.

3.6 Ökologische Charakterisierung des Plangebietes und Umweltbelange

Gemäß »Artenschutzprüfung für das Gelände des Albert-Schweitzer-Carrés an der Fritz-Reuter-Straße 11, Herne« der biologischen Station östliches Ruhrgebiet vom August 2016 ist das Plangebiet wie folgt charakterisiert:

»Nach dem Abriss der Baulichkeiten bildet das Gelände heute eine vegetationsbestandene Brachfläche. Im Kern handelt es sich um eine flache, von offenen, initialen Staudenfluren bewachsene Grube im Bereich der ehemaligen Baulichkeiten und befestigten Flächen, die von Teilen der ehemaligen

Grünflächen, im Wesentlichen brach gefallenem Rasen mit Solitärbäumen und Baumreihen, umgeben ist. Der ehemalige Baumbestand im direkten Umfeld der Gebäude wurde bei deren Abriss entfernt (...).

Die Staudenbrache besteht im Wesentlichen aus einem sehr artenreichen lückigen, niedrigwüchsigem, teilweise wiesenartigen Bestand, mit viel Weißklee, Flechtstraußgras, Honiggras, Kanadischem Berufkraut, Gänsedisteln und zahlreichen anderen, in die hohe Stauden (Großblütige Königskerze, Natternkopf, Beifuß u.v.a.) eingestreut sind. In die Staudenbrache der Grube eingelagert befinden sich mehrere, pfützenartige Kleingewässer, mit Krötenbinse, Gliederbinse und anderen Pflanzenarten der Feuchtgebiete.

Im Norden und Westen des Gebiets, zu den Straßen hin, befindet sich teilweise alter und breitkroniger Baumbestand in, heute nur noch extensiv oder gar nicht mehr gepflegten, ehemaligen Rasenflächen, der auf die ehemaligen Grün- und Außenanlagen zurückgeht. Zur Eichendorffstraße hin handelt es sich um solitäre Bäume, die teilweise ein Alter von 50 Jahren oder darüber erreichen, der Baumarten Platane, Bergahorn, Hainbuche und Linde (in der Nordwestecke eine tw. abgestorbene Eberesche).

Entlang der Fritz-Reuter-Straße, parallel aber in einigem Abstand zur Straße, verläuft eine von niedrigem, heckenartigem Gehölz begleitete Baumreihe mit Einzelbäumen sehr verschiedenen Alters, vereinzelt aber von vergleichbarem Alter. Baumarten sind Zuckerahorn, Walnuss, Vogelkirsche, Feldahorn, Bergahorn und Hainbuche.

Der Gehölzriegel auf der Westseite, der außerhalb des engeren Plangebiets liegt, besteht aus einem schmalen, aber dichten Baum- und Strauchgehölzstreifen, die Bäume (v.a. Grauerle, Hainbuche, Birke, Esche) erreichen etwa 30, tw. möglicherweise bis 40 Jahre Alter. Sie stehen über Heckensträuchern (viel Weißdorn und Hartriegel), Brombeerdickicht und dickungsartigem Baumjungwuchs.«

Zu den Rahmenbedingungen hinsichtlich der in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellenden Umweltbelange sei an dieser Stelle auf Kapitel 7.1 Umweltbelange verwiesen.

4 Planerisches Konzept/städtebauliche Planungsziele

4.1 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für das geplante Wohnquartier »Albert-Schweitzer-Carré« geht aus einem städtebaulich, architektonischen Wettbewerb hervor, der von der ~~Gemeinnützige Wohnstätten-genossenschaft Wanne-Eickel eG (GWG)~~ ausgeschrieben wurde und im Jahr 2015 vom Büro Tor 5 Architekten aus Bochum gewonnen wurde. Die seitdem weiter ausdifferenzierte Konzeption ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Blätter 1 bis 3 dokumentiert. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll dieser weiter konkretisierte Stand der städtebaulichen Konzeption planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Herner Stadtteil Röllinghausen wird demnach auf einem ehemaligen Schulgelände in integrierter Lage ein qualitätsvoller Wohnstandort mit einem durchmischten Wohnungsangebot entwickelt. Leitgedanke der Entwicklung ist ein generationsübergreifender Ansatz. Auf dem ca. 1,1 ha großen Grundstück entstehen insgesamt rund 110 Wohneinheiten in zwei- bis viergeschossigen Gebäuden und vorwiegender Wohnnutzung. Diese verteilen sich auf insgesamt sieben Gebäudekomplexe (mit elf Einzelgebäuden) in fünf Wohnblöcken, die der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 »Albert-Schweitzer-Carré« in fünf Baufelder (WA 1 bis WA 5) gliedert. Für die Baufelder werden differenzierende Festsetzungen zur Bauweise, zur maximalen Gebäudehöhe und Geschossigkeit getroffen.

In Rahmen der Konzeption der Siedlung wurde ein integrierter Ansatz zur Entwicklung der Siedlung verfolgt: Hierbei wurden sowohl Verkehrsplanung (Stellplatz-, Straßen- und Wegeplanung), architektonische Vorgaben (bis zur Grundrissgestaltung und Gebäudetechnik), die städtebaulichen Vorgaben aus dem Wettbewerbsverfahren sowie Vorgaben zur Gestaltung der Freiräume in die Gesamtkonzeption integriert. Die Ergebnisse sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dokumentiert und stellen ein lebendiges, lebenswertes und generationengerechtes Wohnquartier sicher.

Insgesamt werden zudem wesentliche Elemente der vorhandenen städtebaulichen Strukturen der Plangebietsumgebung aufgenommen und auf die Siedlung übertragen. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch Wohnbebauung mit überwiegender Mehrfamilienhausbebauung in III-geschossiger Bauweise zuzüglich Satteldächern sowie nördlich angrenzend eine auflockernde II-geschossige Reihenhausbauung. Die geplanten Gebäudehöhen innerhalb des Albert-Schweitzer-Carrés nehmen die vorhandenen Gebäudehöhen im Umfeld auf. Innerhalb der Siedlung nehmen die Gebäudehöhen zum Quartierszentrum sowie den westlichen gelegenen Freiflächen ab und bilden zu den benachbarten Wohnnutzungen damit einen Übergang aus.

Auf dem Plangebiet ist ein einheitlich gestaltetes Wohnquartier geplant, das durch eine neue Straße ~~Albert-Schweitzer Carré~~ erschlossen wird. Diese beginnt am nördlichen Plangebietsrand an der Eichendorffstraße, knickt in der südlich Plangebiets Hälfte ab und endet östlich auf der Fritz-Reuter-Straße. Als städtebaulichen Auftakt begrenzen IV-geschossige Wohngebäude die Siedlung zum öffentlichen Straßenraum nach Osten, Süden sowie nach Norden. Ins Innere der Siedlung hinein werden niedrigere Gebäude realisiert. Im Zentrum des Plangebietes liegt die ~~geplante Straße Albert-Schweitzer Carré~~ mit einigen privaten und öffentlichen Stellplätzen und straßenbegleitenden Freiflächen sowie östlich angrenzend private und halb-öffentliche Gartenflächen auf halb im Erdreich versenkten Tiefgaragen mit begrünten Dächern.

Im Osten entlang der Fritz-Reuter-Straße werden insgesamt drei Geschosswohnungsbauten mit winkelartigen, zueinander gesetzten Teilbaukörpern errichtet. Die Gebäudeteile an der Fritz-Reuter-Straße sowie der Eichendorffstraße werden viergeschossig mit zurückgestaffeltem Obergeschoss, die innenliegenden Gebäude dreigeschossig mit zurückgestaffeltem Staffelgeschoss ausgeführt. Insgesamt entstehen rund 65 Wohneinheiten (in Abhängigkeit einer möglichen anderweitigen Nutzung in der nordwestlichen Ecke des WA 1; hier sind etwa ein kleinteiliger Nahversorgungsbetrieb, wie eine Bäckerei, ein Dienstleistungsbetrieb, wie etwa ein Frisör oder auch eine Kita-Gruppe sowie vergleichbare Nutzungen *zulässig sowie eventuell einem Café im Erdgeschoss des WA 4 – sollten diese Nutzungen nicht umgesetzt werden, so entstehen hier zusätzliche Wohnungen*). Im Kellergeschoss der Gebäude liegen Tiefgaragen mit voraussichtlich insgesamt 77 Stellplätzen. Die Dächer der Tiefgaragen sind als begrünte Freiflächen mit Sickerauflagen versehen, die südlich oder westlich der Wohnungen privat zugeordnete Gartenflächen sowie halb-öffentliche Gemeinschaftsflächen enthalten werden. Die Dachflächen der Gebäude werden teilweise als extensiv begrünte Flachdächer ausgeführt.

Im Süden des Plangebietes wird - entsprechend des generationengerechten Ansatzes der Siedlung - das Angebot um spezielle Wohnformen für ältere Menschen ergänzt: Hierzu werden im südlichen Baufeld 20 Wohnplätze der Caritas Herne als Seniorenwohngemeinschaften errichtet. Die Wohnplätze verteilen sich auf zwei Wohngruppen mit jeweils zehn Bewohnerzimmern für an Demenz erkrankte Menschen. Zusätzlich werden im selben Gebäude elf Angehörigenwohnungen angeboten. Die Wohngemeinschaften werden durch Pflegekräfte/Betreuungspersonal unterstützt. Dazu wird ein Gebäude mit vier Geschossen errichtet, das im Erdgeschoss zur Straßenseite hin orientiert ein Quartierscafé *oder alternativ Wohnungen* enthalten soll. Das oberste Geschoss wird wiederum zurückgestaffelt. In den rückwärtigen Flächen sind gestaltete Freiräume für den sozialen Kontakt geplant.

Im westlichen Teil des Plangebietes sind Einzel- oder Doppelhäuser mit privaten rückwärtigen Gartenflächen geplant, die als Mietwohnhäuser im Eigentum der *GWG Wohnstätten Wanne-Eickel eG* verbleiben. ~~Die Häuser sollen gemäß Vorhaben und Erschließungsplan als Mehrgenerationen-Wohnhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten errichtet werden.~~

4.2 Freiraumkonzeption

Für die geplante Bebauung innerhalb des Albert-Schweitzer-Carrés wurde das Grundstück bereits in den vergangenen Jahren vorbereitet: ehemalige Gebäude des Albert-Schweitzer-Hauptschule sowie bestehende Grünanlagen und auch Bäume, die im näheren Umfeld der Gebäude standen, wurden abgerissen/entfernt bzw. gefällt. Die Fällung der Bäume erfolgte nach Begutachtung in einem Artenschutzgutachten, asphaltierte bzw. gepflasterte Flächen auf dem Flurstück wurden zudem entfernt. Im Bestand waren die Flächen des Plangebietes überwiegend versiegelt.

Künftig sollen nun vor Bebauung des Geländes weitere Bäume gefällt werden und anschließend sowohl im Straßenraum der *geplanten* Straße ~~Albert-Schweitzer-Carré~~, als auch vorgelagert zur Fritz-Reuter-Straße und rückwärtig an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze innerhalb der geplanten Wohngebiete neue Bäume gepflanzt werden. Weitere Ausgleichspflanzungen entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Herne sind auf Flächen außerhalb des Plangebietes vorgesehen (auf weiteren Grundstücken der *GWG Wohnstätten Wanne-Eickel eG*). Für den erforderlichen Ausgleich werden Sicherungsleistungen im Durchführungsvertrag fixiert.

Zudem sind auf den oben aufgeführten Flächen des Plangebietes sowie zusätzlich auf den Dächern der geplanten Gebäude und Tiefgaragen Anpflanzungen mit Hecken, Sträuchern, bodendeckenden Pflanzen, Wiesen-/Rasenflächen sowie eine Extensiv-Begrünung (Sickerauflagen der Gründächer/tw. der Tiefgaragendächer) vorgesehen.

Trotz einer künftig stärkeren Versiegelung von Flächen innerhalb des Plangebietes, die durch die geplante höhere Ausnutzung der Flächen und hier insbesondere die Versiegelung durch Tiefgaragen entsteht, wird das Quartier künftig einen »grüneren« Eindruck vermitteln. Insbesondere hinsichtlich der Schutzgutbewertung zu den Schutzgütern Klima/Luft und Wasser ergeben sich durch die geplanten Gründächer und Gartenflächen auf den Tiefgaragen positive Wirkungen. Die geplante Fällung der verbliebenen Bäume innerhalb des Plangebietes erfolgt nach einer artenschutzrechtlichen Beurteilung sowie Auflagen für die Zeiträume zum Rückschnitt. Für die verbliebenen zwei Bäume in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes sowie an dessen südlicher Grenze werden zudem Auflagen während der Bauphase in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Im Wesentlichen umfasst die Konzeption der Grün- und Freianlagen folgende Aspekte:

In der Mitte der Siedlung, entlang der Haupteerschließung befinden sich (halb-)öffentliche Grünräume mit teilweiser Nutzung als Spielflächen. Die geplanten Verkehrsflächen werden zudem mit verschiedenen Plätzen, teilweise in wassergebundenen Decken ausgeführt. Den Wohngebäuden zugeordnet sind private Gärten und/oder halböffentliche Gemeinschaftsgärten. Diese befinden sich bei den Mehrfamilienhäusern an der Fritz-Reuter-Straße auf den Halbtiefgaragen und bei weiteren, westlich davon liegenden Gebäuden im westlich-rückwärtigen Bereich. Östlich an der Fritz-Reuter-Straße sind vor den Mehrfamilienhäusern zudem kleine Vorgartenbereiche geplant, die mit Bäumen begrünt und mit zentralen Nebenanlagen (hier etwa: Fahrradständer, Mülleinstellplätze) versehen werden sollen. Zudem werden durch begrünzte Wegeverbindungen und die rückwärtig angeordneten Gartenbereiche, Freiflächen und Vegetation im Umfeld in das Konzept mit aufgenommen.

Zur weiteren Ausgestaltung der Freianlagen innerhalb der Siedlung trifft der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Blätter 1 bis 3 ergänzende, konzeptionelle Aussagen (hier sei insbesondere auf die Vorhabenbeschreibung auf Blatt 3 verwiesen).

4.3 Verkehrliche Erschließung

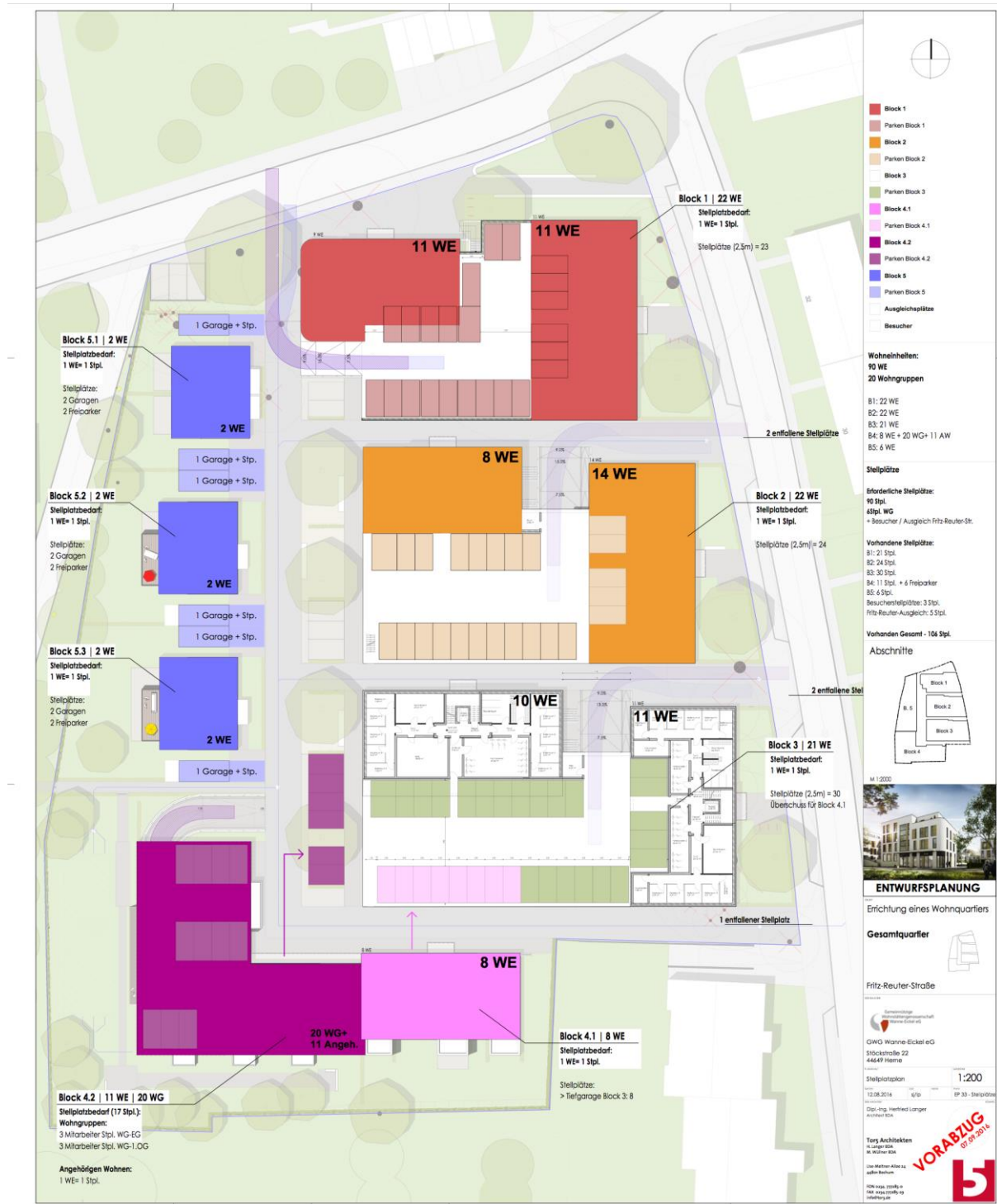
Die Haupteerschließung des Wohngebietes erfolgt über ~~eine die~~ geplante Straße ~~Albert-Schweitzer-Carré~~. Diese verläuft ausgehend von der Eichendorffstraße in nord-südlicher Richtung, weitet sich innerhalb des Quartiers auf, bildet im Bereich nördlich des WA 4 einen Platz aus und bindet von dort an die Fritz-Reuter-Straße an. Der Straßenraum der ~~geplanten~~ Straße ~~Albert-Schweitzer-Carré~~ verengt sich im Bereich der Zufahrten zum Quartier. Innerhalb des Quartiers wird der Straßenraum aufgeweitet und nimmt hier straßenbegleitende Grünflächen einschließlich Bäumen sowie einreihig Stellplätze in Querstellung auf.

Die geplanten Wohngebäude in WA 1, WA 4 und WA 5 werden über die ~~geplante~~ Straße ~~Albert-Schweitzer-Carré~~ erschlossen. Alle Straßen innerhalb des Quartiers sollen als verkehrsberuhigte Flächen ausgeführt werden. Die Ausgestaltung der Flächen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan näher geregelt.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand von Rad- und Fußwegen umgeben. Neue Wege innerhalb des Plangebietes schließen diese an das Netz an. Hierüber werden auch die vorhandenen ÖPNV-Verbindungen im Umfeld des Plangebietes erschlossen.

Für wegfallende, längs der Fritz-Reuter-Straße angeordnete öffentliche Stellplätze werden innerhalb des Straßenraumes der Fritz-Reuter-Straße fünf neue öffentlich zugängliche Stellplätze errichtet. Zudem sind an der Eichendorffstraße drei neu zu errichtende Besucherstellplätze vorgesehen.

Abb. 3: Zuordnung Stellplätze



Darüber hinaus stehen für insgesamt 110 Wohneinheiten (davon entfallen 31 auf betreute Wohngemeinschaften einschließlich Angehörigenwohnungen mit einem geringeren Stellplatzbedarf) innerhalb des Plangebietes, insgesamt 108 Stellplätze zur Verfügung. Diese werden in Tiefgaragen, im Straßenraum oder an den Gebäuden (in Garagen) angeordnet (vergleiche auch Abb. 3).

Die geringe Anzahl von Stellplätzen im Vergleich zu den Wohneinheiten ist begründet durch die integrierte Lage des Plangebietes und die Zentralität des Standortes.

Zudem stehen in den Zufahrten für sechs geplante Wohneinheiten in WA 5 (zusätzlich zu oben bereits berücksichtigten Garagen) weitere sechs offene Stellplätze zur Verfügung.

Die geplante, mögliche gewerbliche Nutzung in WA 1 wird mit einem Stellplatzbedarf entsprechend drei Wohneinheiten berücksichtigt (die innerhalb des Grundrisses alternativ vorgesehen werden können). Diese werden in der zugehörigen Tiefgarage errichtet.

4.4 Ver- und Entsorgung, Klimaschutz und Rettungsverkehre

Stromversorgung

Die geplanten Nutzungen werden durch den Vorhabenträger an das vorhandene Stromnetz angebunden.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser erfolgt durch vorhandene Leitungen. Die Verteilung des Frischwassers innerhalb des Plangebietes wird durch neue Leitungen sichergestellt, die durch den Vorhabenträger errichtet werden.

Schmutz- und Regenwasserentwässerung

Die Bodenverhältnisse sind gemäß »Geotechnischem Bericht über die Baugrundverhältnisse im Bereich des Bauvorhabens Errichtung des Wohn-Quartiers Albert-Schweitzer-Carré Fritz-Reuter-Straße in Herne« des Büros geotech ALBRECHT Ingenieurgesellschaft mbH vom 3. Mai 2016 für eine Entwässerung vor Ort entsprechend ~~§ 51 a~~ § 44 des Landeswassergesetzes nicht geeignet (stark bindige Böden). *Eine direkte Einleitung der anfallenden Regenwassermengen der Dach- und Grundstücksflächen in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich. Das Plangebiet liegt rund 0,8 km vom nächsten Gewässer (Hüller Bach) entfernt.*

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, an der Übergabestelle werden die Wassermengen zusammengeführt und in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Fritz-Reuter-Straße eingeleitet. Als Übergabestelle ist ein neu zu errichtender Revisionsschacht mit Kanalanschluss in der südlichen Zufahrt zur Fritz-Reuter-Straße geplant. Anfallende Regenwassermengen von Dach-, Straßen- und Freiflächen werden dort über einen Drosselschacht in den Kanal in der Fritz-Reuter-Straße entwässert. Die Entwässerung ist für Starkregenereignisse (100-jährliche Ereignisse) ausgelegt.

Eine Regenrückhaltung der ermittelten Regenwassermengen (einschließlich anfallender Regenmengen bei Überflutung) erfolgt somit durch die Drosselung und damit verbunden die Rückstauung im neu anzulegenden *Rückstaukanal* sowie durch Rigolenbehälter, die im Erdreich *unterhalb der geplanten Straße (im Bereich der Stellplatzanlagen im Straßenraum)* ~~westlich der geplanten Wohngebäude in WA 4~~ errichtet werden. Die Rigolenbehälter werden unter der künftigen Erddecke *liegen*.

Die Tiefgaragen werden mit einer einstaubaren Auflage versehen und begrünt. Auf den Dachflächen der geplanten Gebäude wird zudem teilweise eine extensive Begrünung vorgesehen. Die Sammlung des anfallenden Regenwassers erfolgt durch ein Rigolensystem oder/ggf. und durch neu zu errichtende Kanäle im Freispiegel.

Bei der Berechnung der erforderlichen Rückstauvolumina wurden die geplanten Rückstaukapazitäten der Gründächer und Freiflächen mit Sickerauflagen auf den Tiefgaragen nicht berücksichtigt und zudem mit einem Sicherheitsaufschlag gerechnet. Die Verdunstungseffekte der Flächen sind für die Berechnung der insgesamt erforderlichen Rückstauvolumina weniger erheblich, dafür ist jedoch von einer zeitlich gedrosselten Abgabe der Wassermengen in das Entwässerungssystem auszugehen. Die Dachflächen der Halbtiefgaragen sowie begrünte Anteile der Dachflächen werden weitere, temporär einstaubare Rückstauvolumina bieten und sollen zudem zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Bei der Ermittlung der erforderlichen Querschnitte bzw. Durchflüsse von Kanälen und Leitungen wurde das zeitlich versetzte Aufkommen der Gründächer und Freiflächen auf den Tiefgaragen wiederum berücksichtigt. Auch bei der Bemessung der Entwässerungsgebühren sollen die Flächen angesetzt werden.

Anfallende Schmutzwassermengen werden unmittelbar dem Kanal in der Fritz-Reuter-Straße zugeleitet. Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen sowie der geplanten Höhen von Straßen, Gebäuden und Tiefgaragen innerhalb des Plangebietes werden zur Entwässerung Pumpenschächte (in Tiefgaragen) und Schmutzwasser-Hebeanlagen (Kellersohlen und Waschmaschinen) zur Entwässerung der anfallenden Schmutzwassermengen eingesetzt.

Klimaschutz, Dämmung und Heizenergie/Wärme

Die Gebäude innerhalb des Albert-Schweitzer-Carrés sollen als KfW-Effizienzhäuser 55 entsprechend EnEV 2016 errichtet werden. Die Versorgung der geplanten Wohnungen und weiteren Nutzungen mit Wärme erfolgt durch ein Niedrigtemperatur-Nahwärme-Netz, das die erforderliche Wärme aus Geothermie-Tiefenbohrungen gewinnen soll. Die Bohrungen sollen auf Flächen am Rande des Plangebietes erfolgen und die gewonnene Wärme durch ein Leitungsnetz zu Sole-Wärmepumpen in den Gebäuden verteilt werden. Zur Deckung von Spitzenlasten sollen zudem Gasheizungen sowie eine Photovoltaikanlage installiert werden. Nach Prüfung der technischen und finanziellen Machbarkeit erfolgt eine abschließende Klärung zu diesem Thema im Rahmen der Baugenehmigung.

Straßenreinigung, Abfall und Rettungsverkehre

Die Abfallentsorgung der geplanten drei- und viergeschossigen Mehrfamilien-Wohngebäude soll über zentrale Sammelstellen erfolgen, die jeweils zum Straßenraum hin (hier: in den Kreuzungsbereichen der Fritz-Reuter-Straße sowie an der geplanten Straße ~~Albert Schweitzer Carré~~) orientiert sind. Die Abfallentsorgung der nordwestlich gelegenen, kleineren Wohngebäude soll über individuelle Lösungen erfolgen. Mögliche Standorte für die zentralen Müllsammelstellen sind je Wohnblock im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2 – unverbindliche Darstellungen) dargestellt. *Aus diesem Plan gehen alle Standorte von Abfallbehältern hervor. Dabei werden keine Transportwege von Abfallbehältern von 10 m überschritten.* Die möglichen Standorte werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes *zudem weiter* eingegrenzt. Die Müllsammelstellen sollen eingehaust sowie teilweise eingegrünt werden.

Die Ausgestaltung der geplanten Straßen sieht Fahrbahnen vor, die auch in den Kreuzungsbereichen ausreichende Breiten für die eingesetzten Müllfahrzeuge in Herne bieten. *Die Fahrbahnen weisen eine Breite von mehr als 4,75 m auf, sodass die »Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen« der GUV und der BG-Verkehr erfüllt werden. Die Schleppekurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge wurden in Kurvenbereichen sowie Ein- und Ausfahrten berücksichtigt. Die Dimensionierung und das Gewicht der Fahrzeuge werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.*

Lediglich in der südöstlichen Zufahrt verjüngt sich die geplante Straße an einer Stelle auf rund 4,5 m. Hier sind keine Stellplätze vorgesehen, sodass die Engstelle ohne weitere Einschränkungen vorfahrtsgeregelt (entspricht einem temporären Einrichtungsverkehr mit der Mindestanforderung von 3,55 m Fahrbahnbreite, die erfüllt wird) passiert werden kann. Eine reibungslose verkehrliche Abwicklung an den Sammeltagen durch die Müllfahrzeuge der Entsorgung herne ist somit auch ohne Rückwärtsfahrten sichergestellt.

Die Straßenreinigung erfolgt durch den Vorhabenträger, der im Rahmen der Ausführungsplanung hier evtl. eine privatwirtschaftliche Vereinbarung mit Entsorgung herne trifft.

Ein Glascontainer an der Fritz-Reuter-Straße im Kreuzungsbereich mit der Eichendorffstraße wird von der Planung nicht berührt. Der Standort befindet sich im Bereich der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen und soll am Standort weiter betrieben werden.

Für die Feuerwehr werden mögliche anleiterbare Stellen im Straßenraum sowie auf den Rückseiten der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2 unverbindliche Darstellungen) dargestellt. *Im Bereich der Planstraße liegen die anleiterbaren Flächen in den farblich abgesetzten Zufahrten der Stellplätze, jedoch nicht auf den Stellplätzen. Die hier angrenzend vorgesehenen Spielflächen (wassergebundene Decke) liegen wiederum teilweise innerhalb der Feuerwehraufstellflächen für die Gebäude im geplanten WA 5. Zudem sind Geh- und Fahrrechte vorgesehen, die für die Rettungsverkehre sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge möglichst einfache Bedingungen schaffen sollen. Die Feuerwehr-Aufstellflächen (rückwärtig auch als Anleiter-, Stand- und Aufstellflächen), die im VEP 2 – Unverbindliche Darstellungen dargestellt sind, wurden mit der Feuerwehr abgestimmt.*

5 Inhalte der Planung

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO)

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO)

5.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Begründung:

Die allgemein zulässigen Nutzungen übernehmen mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden, von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke den vollständigen Nutzungskatalog des § 4 Abs. 2 BauNVO. Um die Nutzungen im weiteren detaillierter steuern zu können, wird das Plangebiet in fünf Teilabschnitte WA 1 bis WA 5 untergliedert. Innerhalb des Plangebietes sind in den festgesetzten Teilgebieten WA 1 bis WA 5 alle allgemein zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Innerhalb des Plangebietes möchte die ~~Geneinützige~~ Wohnstätten~~genossenschaft~~ Wanne-Eickel eG (~~GWG~~) eine generationenübergreifende Wohnsiedlung für Kunden des Unternehmens errichten. Das städtebauliche Konzept, das auch dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegt, sieht dementsprechend in den geplanten Gebäuden vorwiegend Wohnungen für unterschiedliche Nutzer vor.

~~Um ergänzende Nutzungen, etwa eine Kita, einen Frisörbetrieb, einen Bäcker oder ein (Bewohner-)Café zu ermöglichen, lässt der Bebauungsplan der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zu. Ergänzt werden sollen zum jetzigen Kenntnisstand möglicherweise eine Kita in der nordwestlichen Ecke des geplanten Gebäudes in WA 1 sowie eine Einrichtung des betreuten Wohnens einschließlich zugeordneten Angehörigenwohnungen sowie ein (Bewohner-)Café innerhalb des WA 4. In den reservierten/geplanten Räumlichkeiten in WA 1 kann alternativ beispielsweise auch eine kleintellige gewerbliche Einheit, wie ein Frisör als nicht störender Handwerksbetrieb oder etwa eine Bäckerei, errichtet werden, die der Versorgung des Gebietes dienen könnte. Für das geplante Café in WA 4 muss zudem noch ein geeignetes Betreibermodell gefunden werden, das evtl. auch auf externe Kunden angewiesen sein wird. Um dem Vorhabenträger bis zur Baugenehmigung eine Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung seiner Siedlung zu belassen bzw. auch um künftigen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 »Albert-Schweitzer-Carré« vorausschauend vorwegzugreifen, belässt die Festsetzung des Bebauungsplanes hier eine entsprechende Flexibilität für den Vorhabenträger.~~

Ein konkreter Nachweis der Umsetzbarkeit des endgültigen Konzeptes (etwa Stellplatznachweis für diese geplanten Nutzungen, Fluchtwege etc.) erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

5.1.2 Ausschluss von Ausnahmen

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ausgeschlossen.

~~Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen als nicht störendes Gewerbe, wenn die Anlagen auf dem Dach errichtet werden (Dachflächen, Garagendächer). In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.~~

Begründung:

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen ~~mit einzelnen Ausnahmen im Plangebiet nicht realisiert werden und werden daher ausgeschlossen. Die Ausnahmen umfassen (gewerblich betriebene) Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der geplanten Gebäude und Garagen sowie Anlagen für die Verwaltung sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese sollen ausnahmsweise genehmigt werden können.~~

~~Die Errichtung von Photovoltaikanlagen (etwa als Bürgersolaranlage) erfordert in der Regel die Anmeldung eines gewerblichen Betriebes. Ohne die Festsetzung würde die Errichtung einer Anlage, die nicht nur dem eigenen Verbrauch durch die GWG dient, grundsätzlich erschwert werden. Da dies mit dem Klimaschutzkonzept zur Siedlung nicht vereinbar ist, nimmt der Bebauungsplan diese Ausnahme auf.~~

~~Anlagen für die Verwaltung sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden, etwa wenn dies für die Nutzung und Administration der betreuten Wohnungen oder der damit verbundenen »Angehörigenwohnungen« innerhalb des WA 4 erforderlich wird. Auf daraus entstehende bauordnungsrechtliche Anforderungen soll im Rahmen der Baugenehmigung reagiert werden.~~

~~Die Planurkunde wurde aufgrund der weggefallenen Erforderlichkeit der Regelung der Ausnahmen für Photovoltaikanlagen sowie Anlagen für die Verwaltung und Betriebe des Beherbergungsgewerbes vom Vorentwurf zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes geändert, da zwischenzeitlich Aussagen des künftigen Betreibers zu den geplanten Mietverhältnissen für die Angehörigenwohnungen in WA 4 erfolgten (klassisches Mietverhältnis). Die im Vorentwurf noch angedachten gewerblich betriebenen Photovoltaikanlagen (auch im Sinne einer Bürgersolaranlage) wurden verworfen. Die Nutzung der Dachflächen mit Solaranlagen durch den Eigentümer bleiben davon unberührt. Die im Plan erfolgte Änderung wurde in der Begründung zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes nicht nachgehalten. Aus redaktionellen Gründen erfolgt daher die erforderliche Änderung der Begründung nun zur Beschlussfassung.~~

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und die Festsetzungen zur Geschoszahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante des Daches eingeschränkt wird.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 »Albert-Schweitzer-Carré« setzt für die WA 1 bis WA 5 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.

Begründung:

Die Festsetzung folgt damit dem in § 17 BauNVO vorgesehenen Maximalmaß für die GRZ in allgemeinen Wohngebieten.

5.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die zulässige GRZ darf in den mit WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf eine GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche der mit WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete darf darüber hinaus gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Begründung:

Abweichend von der gemäß § 17 BauNVO festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird in den mit WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der GRZ auf 0,6 festgesetzt. Die GRZ darf gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO 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.

Die hier zugrunde gelegten städtebaulichen Gründe ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept, das als Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens für den Standort der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule eine verdichtete Bebauung in urbaner Prägung vorsieht. Das städtebauliche Konzept ist als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Planverfahrens.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass auf dem brachliegenden Binnenentwicklungsstandort eine Bebauung realisiert wird, die das insgesamt begrenzte Flächenangebot für Wohnen in Herne für diesen Standort bestmöglich ausnutzt.

Aufgrund der Nutzung der Dächer von Tiefgaragen in den WA 1 bis WA 3 für private und halböffentliche Garten- und Bewegungsflächen, die zudem mit einer Begrünung versehen werden, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Gärten und Freianlagen liegen zudem südlich sowie westlich der geplanten Wohngebäude und die architektonische Konzeption sieht für alle Wohnungen Balkone/Loggien, Dachterrassen und/oder privaten Gartenbereiche vor, sodass eine ausreichende Besonnung/Belichtung und Belüftung der Wohnungen sichergestellt ist.

Für WA 4 ist mit den vorgesehenen Nutzungen in den Gebäuden als Wohngemeinschaften für an Demenz Erkrankte in Verbindung mit Angehörigenwohnungen eine höhere Überbaubarkeit des Baufeldes ebenfalls städtebaulich begründet. Die hier vorgesehene Nutzung wird mit einer südlich sowie westlich orientierten und gemeinschaftlich nutzbaren, sowie einfriedbaren Gartenfläche ausgestattet. Auch für dieses Gebäude ist die Errichtung einer Tiefgarage und damit verbunden keine offenen Stellplätze innerhalb des zugehörigen Baufeldes vorgesehen. Im oberen Geschoss des Gebäudes werden zudem Dachterrassen und für alle Wohnungen eigene Balkone oder Loggien angeboten. Die Wohngruppen werden mit einer gemeinsam nutzbaren (teils überdachten) Terrasse bzw. einem Balkon/einer Loggia ausgestattet. Auch hier sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse somit sichergestellt. Für die Nutzungen in den WA 1 bis 4 werden darüber hinaus innerhalb des Plangebietes weitere Bewegungs- und Platzflächen angeboten.

Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden mit der Bebauung dieses Binnenentwicklungsstandortes vermieden: Die Verdichtung auf diesen Flächen in integrierter Lage steht einer Neuinanspruchnahme von Flächen am Stadtrand gegenüber. Der Standort ist bereits stark versiegelt, mit der Konzeption werden die Schutzgüter Mensch, Boden und Luft nicht wesentlich neu belastet, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Ortsbild und Wasser sind positiv zu bewerten.

Die Bereiche innerhalb der WA 1 bis WA 4, für die eine Errichtung von Tiefgaragen, Stellplatzanlagen und deren Zufahrten vorgesehen sind oder in denen Nebenanlagen errichtet werden dürfen, können darüber hinaus nach § 19 Abs. 4 BauNVO weitergehend versiegelt werden. Aufgrund der durch die Vornutzungen bereits erheblich gestörten natürlichen Bodenfunktionen sind hierdurch keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten. Bestandteil des Standortkonzeptes ist zudem eine dichte Bebauung, die mit einer geringeren GRZ nicht umgesetzt werden könnte. Dabei ist eine Überschreitung der GRZ auf 0,9 erforderlich bzw. ausreichend. Die Festsetzung umfasst insbesondere auch häufig unterhalb der Geländeoberfläche liegende Tiefgaragen.

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, die erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen in den WA 1 bis WA 4 in Tiefgaragen unterzubringen, die zudem als Garten- oder Freiflächen genutzt werden sollen. Insbesondere aufgrund der Vorbelastung bzw. Verdichtung des Bodens innerhalb des Plangebietes, aber auch durch die geplante Regenwasserrückstauung in den Grünflächen sowie auf den Dächern der Gebäude und Tiefgaragen sowie der alternativen Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelten Flächen sind durch die Festsetzung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten. Zudem ergeben sich die Überschreitungen im Wesentlichen durch das planerische Ziel, möglichst keine privaten PKW im Straßenraum abzustellen. Eine geringere GRZ für die in Tiefgaragen angebotenen Stellplätze würde demnach nicht der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung entsprechen.

Die Festsetzungen gelten nicht für die geplante Bebauung innerhalb des WA 5, da hier das städtebauliche Konzept/der Vorhaben- und Erschließungsplan zur Parkanlage hin eine geringere Dichte vorsieht.

5.2.3 Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft des Plangebietes angrenzenden Gebäude als Maximalfestsetzung. Die maximal zulässigen Geschosse für die WA 1 bis WA 3 sehen mit vier zulässigen Vollgeschossen ein Geschoss mehr vor, als das in der Nachbarschaft vorgefundene maximale Maß der Bebauung. Die Gebäude bekommen dabei entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zurückspringende Staffelgeschosse im jeweiligen obersten Stockwerk an mindestens zwei Gebäudeseiten. Die Rückstaffelung der Obergeschosse erfolgt in einem solch geringen Maße, dass weiterhin ein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 BauO NRW ausgebildet wird. Zur Umsetzung des zugrundeliegenden städte- und architektonischen Konzeptes werden daher maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Das im Schnitt mehr als hälftig unterhalb der heutigen Erdoberfläche (in der Vermessungsurkunde eingemessene Höhen, die aufgrund der bereits erfolgten Abrissarbeiten nicht der natürlichen Geländeoberfläche entsprechen) liegende Tiefgaragen-Geschoss wird dabei nicht als Vollgeschoss angerechnet.

Was ist mit WA 4?

Auch für WA 4 erfolgt eine dem vorigen Absatz entsprechende Festsetzung von maximal vier zulässigen Vollgeschossen.

Für das WA 5 erfolgt eine Festsetzung von zwei Vollgeschossen. In Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe und den dadurch möglichen Staffelgeschossen können hier Gebäude entstehen, die sich dem in der Nachbarschaft vorgefundenen Maß unterordnen.

5.2.4 Höhenfestsetzungen

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO entsprechend der Höchstmaße in der Planzeichnung als absolute Höhen über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Gebäudeoberkante. Als Gebäudeoberkante wird der höchste Punkt des Gebäudes, hier in der Regel die Oberkante der Attika, definiert. Eine geringfügige Überschreitung der im Plan festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. technische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenanlagen etc. ist gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Die festgesetzten Gebäudeoberkanten werden entsprechend des hochbaulichen Konzeptes in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhen werden als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Bezugspunkt stellt dabei die jeweilige Oberkante des Gebäudes dar. Bei den geplanten Gebäuden innerhalb des Plangebietes stellt dieser die Oberkanten der Attikas dar. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan werden innerhalb des Plangebiets Dachbegrünungen auf den Dächern vorgesehen,

zu deren Realisierung Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Sickeranlage und im seitlichen Abschluss eine Attika erforderlich ist, die oberhalb der Sickeranlage das Dach abschließen wird.

Auf dem Grundstück des Plangebietes sind aufgrund der Vornutzungen und der bereits teilweise erfolgten Vorbereitung des Grundstückes Abgrabungen und Aufschüttungen durchgeführt worden. Die vorhandenen Geländehöhen sind in der Vermessungsgrundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 »Albert-Schweitzer-Carré« enthalten, entsprechen jedoch nicht mehr der natürlichen Geländeoberfläche. Diese kann aufgrund der Vornutzungen des Geländes heute nicht mehr nachvollzogen werden. Die Flächen des Plangebietes weisen Höhen zwischen etwa 44,5 m ü. NHN und 48,0 m ü. NHN auf und liegen damit im Schnitt etwas unterhalb des Niveaus der umgebenden Straßenräume, die etwa zwischen 46,08 m ü. NHN (Bordsteinunterkante im Bereich der Kreuzung von Fritz-Reuter-Straße und Eichendorffstraße) und 47,76 m ü. NHN (Oberkante des Fußweges der Fritz-Reuter-Straße an der südöstlichen Ecke des Plangebietes) liegen. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes werden daher weitere Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich. Die geplanten Geländehöhen einschließlich Steigungen und Rampen für die Tiefgaragen etc. sind im Vorhaben- und Erschließungsplan als unverbindliche Darstellungen enthalten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 »Albert-Schweitzer-Carré« wird für das WA 1 eine maximale Gebäudeoberkante von 61,0 m über NHN, für das WA 2 eine maximale Gebäudeoberkante von 61,5 m über NHN, für das WA 3 eine maximale Gebäudeoberkante von 62,0 m über NHN, für das WA 4 eine maximale Gebäudeoberkante von 62,0 m über NHN und für das WA 5 eine maximale Gebäudeoberkante von 57,0 m über NHN festgesetzt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen sind auf volle oder halbe Meter über NHN aufgerundet worden, um in der Ausführung einen geringfügigen Spielraum zu belassen. Die Festsetzungen regeln zudem lediglich jeweils die maximal zulässige Höhe, da neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhaben- und Erschließungsplan die konkrete Ausgestaltung näher fixiert. Die geplanten Gebäudehöhen in Bezug auf die künftige Geländeoberfläche sind in den Schnitten des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt.

Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. technische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenanlagen etc. sieht der Bebauungsplan eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen vor.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien sowie Zulässigkeit von Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a, 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 14, 22 bis 23 BauNVO sowie § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

5.3.1 Bauweise und Abstandsflächen

Im Bereich der WA 1 bis WA 3 sieht die städte- und hochbauliche Konzeption/der Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Grundstück der ~~GWG~~ *Wohnstätten Wanne-Eickel eG* eine verdichtete Bebauung vor, die einer Regelung hinsichtlich der Abstandsflächen bedarf. Die erforderlichen Abstände gemäß BauO NRW zu benachbarten Flurstücken werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht unterschritten. Eine gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Unterschreitung der Abstandsflächen erfolgt ausschließlich auf den Flächen innerhalb des Plangebietes (ein Flurstück im Eigentum der ~~GWG~~ *Wohnstätten Wanne-Eickel eG*), sodass im Rahmen der Baugenehmigung eine Regelung nach § 6 Abs. 13 BauO NRW zugrunde gelegt werden könnte. Die geplanten Gebäude liegen auf dem selben Grundstück, sodass gemäß § 6 Abs. 13 BauO NRW geringere Abstandsflächen gestattet werden können, wenn die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann eine Veräußerung von Teilgrundstücken innerhalb des Plangebietes nicht geregelt und dementsprechend nicht ausgeschlossen werden. Dadurch würde sich, trotz Regelung nach § 6 Abs. 13 BauO NRW und dem dann geltenden Bestandsschutz, eine Situation ergeben, die die nachbarlichen Belange nicht ausreichend berücksichtigt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan können Festsetzungen und Maßnahmen fixiert werden, die auf diese Situation in angemessener Weise reagieren.

Zudem sind die Belange der Landesbauordnung, hier § 6 Abstandsflächen, auch für das Bauleitplanverfahren relevant. Hier sind neben der Belichtung auch weitere Belange in die Abwägung einzustellen. Letztlich müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Auch bei einer Regelung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB (Festsetzung von vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen) sind somit neben der ausreichenden Beleuchtung auch nachbarliche Belange, die ausreichende Belüftung sowie die Belange des Brandschutzes zu würdigen. Innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 »Albert-Schweitzer-Carré« werden daher folgende Festsetzungen vorgesehen, die im Weiteren einzeln begründet werden:

- Abweichende Bauweise und verringerte Abstandsfläche zwischen den WA 1 bis WA 3,
- Zulässigkeit von Tiefgaragen innerhalb der Abstandsflächen,
- Pflanzmaßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes der Privatsphäre.

Für die Wohngebiete WA 1 bis WA 3 wird gemäß § 9. Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt:

Ausgehend von einer offenen Bauweise beträgt der seitliche Mindestabstand zwischen den Gebäuden 6,00 m, auch wenn landesrechtliche Vorschriften größere Abstände erforderlich machen. Diese abweichende Grenzbebauung gilt in den mit »abweichende Grenzbebauung« gekennzeichneten Bereichen der Baulinien in den WA 1 bis WA 3. Aus Gründen des Brandschutzes und des Nachbarschutzes sind nur auf einer Seite dieser parallel gegenüberstehenden Baulinien Öffnungen in der Fassade (etwa Fensteröffnungen) zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB aus folgenden städtebaulichen Gründen: Das Plangebiet liegt innerhalb eines überwiegend bebauten Gebietes. Für die Flächen wurde im Rahmen eines Wettbewerbes eine städtebauliche Variante ausgesucht, die eine verdichtete Bebauung vorsieht. Entlang der Fritz-Reuter-Straße soll diesem Konzept folgend, der Eindruck einer zurückspringenden, geschlossenen Bebauung entstehen. Die durch die ~~GWG~~ Wohnstätten Wanne-Eickel eG zusammen mit dem Architekturbüro Tor 5 aus Bochum geplante und in der Umsetzung einheitliche Ausführung der Bebauung des Areals soll nach außen den Eindruck einer abgeschlossenen Siedlung – hier des Albert-Schweitzer-Carrés – vermitteln.

Zwischen den geplanten Gebäuden der WA 1 bis WA 3 sollen schmale, 6,0 m breite und sich nach Westen hin verjüngende Zufahrten zur Erschließung der Gebäude und der geplanten Tiefgaragen errichtet werden, die einer offenen Bauweise entsprechen und ein gut belichtetes und durchlüftetes Quartier sicherstellen. In den Baufeldern sollen dabei einzelne Gebäude (also in offener Bauweise) realisiert werden. Die Bebauung enthält demnach Eigenschaften einer offenen sowie einer geschlossenen Bauweise.

Um beide Ziele miteinander in Einklang zu bringen, wird die abweichende Bauweise definiert, die eine Unterschreitung der seitlichen Abstandsflächen zulässt.

Die Plangebiets-interne, private Erschließung soll sich in das Plangebiet hinein verjüngen und so ein geschlossenes städtebauliches Bild vom öffentlichen Straßenraum der Fritz-Reuter-Straße definieren. Die Gassen zwischen den Gebäuden werden lediglich zur internen Fahrrad- und Fußgänger-Erschließung bzw. als Zufahrten zu den Tiefgaragen sowie für Ver- und Entsorgungszweck sowie Rettungsverkehre genutzt. Dies wird durch die Festsetzung eines entsprechenden Geh- und Fahrrad-Fahrrechtes planungsrechtlich gesichert.

Die Reduktion der Grenzabstände ermöglicht eine geschlossene städtebauliche Form entlang der Fritz-Reuter-Straße und gleichzeitig schmale, gassenartige Durchlässe zur Haupteerschließung. In Verbindung mit der Beschränkung auf vier Vollgeschosse wird ein Straßenraum geschaffen, der trotz der eigentlichen erforderlichen offenen Bauweise der einzelnen Baufelder vom Straßenraum der Fritz-Reuter-Straße einen (ab-)geschlossenen Eindruck im Sinne einer geschlossenen Bauweise vermitteln wird. Somit sind die Abweichungen der Abstandsflächen aus städtebaulichen Gründen hergeleitet.

Bei der Konzeption nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind jedoch auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen: Hierbei ist unter Berücksichtigung der möglichen Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 13 BauO NRW zumindest die ausreichende Belichtung der Räume sicher zu stellen. Diese erfolgt für die Fassaden, die die regelmäßig erforderlichen Abstandsflächen nach BauO NRW unterschreiten, durch die versetzte Lage der Gebäude: somit wird für die relevanten Gebäudeseiten jeweils entweder eine südliche oder eine westliche Fassade von einer Bebauung freigehalten. Auch die ausreichende Belüftung der Siedlung wird durch die Stellung der Gebäude gesichert.

Darüber hinaus ist es erforderlich, die Aspekte Brandgefahr und Gewährleistung einer Aktionsfläche für die Feuerwehr sicherzustellen. Dies erfolgt dadurch, dass zwischen den geplanten Gebäuden private Verkehrsflächen oder Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorger gesichert werden und im Vorhaben- und Erschließungsplan Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gesichert werden (diese wurden im Rahmen des Verfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt). Unter anderem aus Gründen des Brandschutzes dürfen zudem nur auf einer Seite der parallel gegenüberstehenden Baulinien und somit gegenüberliegenden Giebelwänden Fensteröffnungen liegen.

Darüber hinaus ergibt sich aus den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, dass nachbarliche Belange gewürdigt werden und die Privatsphäre der künftigen Bewohner sichergestellt wird. Durch die Einsehbarkeit von Privaträumen eingeschränkte Wohnungen sind bei der geplanten Unterschreitung zumindest abwägungsrelevant und daher im Detail zu überprüfen. Bei den sich unmittelbar gegenüberstehenden Fassaden ist es daher erforderlich, eine Seite ohne Öffnungen in den Fassaden zu errichten (vergleiche auch: Belange des Brandschutzes).

Garagen und Tiefgaragen

Garagen und Tiefgaragen dürfen gemäß § 9. Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO abweichend von den landesrechtlichen Regelungen auch innerhalb der Abstandsflächen von Hauptgebäuden errichtet werden.

Begründung:

Diese ergänzende Ausnahme von den landesrechtlichen Regelungen erfolgt unter Berücksichtigung von im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Würdigung der nachbarlichen Belange und der Belange des Brandschutzes. Die geplanten Tiefgaragen werden etwa hälftig oberhalb bzw. unterhalb des künftigen Geländeneiveaus liegen. Entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Geländeschnitte werden die Tiefgaragen damit mehr als 1,0 m über der geplanten Geländeoberfläche liegen. Zudem sind auf deren Dächern private Garten-/Freiflächen geplant. Nach § 6 Abs. 10 BauO NRW rufen damit die geplanten Tiefgaragen eigene Abstandsflächen aus, die sich mit den Abstandsflächen der Hauptgebäude überlagern.

Zur Wahrung von abstandsrechtlichen Belangen im Rahmen der Abwägung sind im Bebauungsplan daher auf den Garagendächern Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a festgesetzt, die dazu dienen, die nachbarlichen Belange zu würdigen. Diese Flächen innerhalb des WA 1 und des WA 2 untergliedern sich jeweils in eine östliche und eine westliche Teilfläche. Die westlichen Teilflächen setzen einen mit bodendeckenden Pflanzungen aus Stauden und Gräsern begrüntem Streifen von mindestens 1,25 m Breite fest (auch Absturzsicherung). Somit wird zwischen nutzbaren/begehbaren Flächen auf den Dächern der Tiefgaragen und der zulässigen Bebauung ein mindestens 5,0 m großer Abstand eingehalten. Für die östlichen Teilflächen ist eine mindestens 1,7 m hohe und 0,75 m breite Hecke mit einer ganzjährig grünen/immergrünen Bepflanzung (entsprechend einer Pflanzliste) anzulegen, die die gegenseitige Einsehbarkeit von Außenwohnbereichen auf den Tiefgaragendächern und Wohnräumen/Schlafzimmern in den gegenüberliegenden Gebäuden unterbindet.

Für die weiteren Bereiche der durch Baulinien und Baugrenzen definierten Baufelder der WA 1 bis WA 3 sind die Abstandsflächen entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften nachzuweisen.

Für das Wohngebiet WA 4 wird gemäß § 9. Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt:

Für diese abweichende Bauweise gilt, dass eine offene Bebauung mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig ist.

Begründung:

Um den geplanten Gebäudekörper entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan umsetzen zu können, ist es erforderlich eine abweichende Bauweise festzusetzen, die ausgehend von (den Grenzabständen) einer offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässt.

Für das Wohngebiet WA 5 wird gemäß § 9. Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt:

Innerhalb des Wohngebietes WA 5 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt, damit die im Vorhaben- und Erschließungsplan näher definierten Gebäude realisiert werden können.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan definiert die überbaubaren Grundstücksflächen durch zeichnerische Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO gelten die festgesetzten Baulinien nur für die untersten drei Vollgeschosse der baulichen Anlagen, darüber liegende, zulässige Gebäudeteile dürfen hinter die Baulinie zurückspringen und gestaffelte Geschosse ausbilden.

Begründung:

Neben der Bauweise, den Festsetzungen zur Grundflächenzahl einschließlich Überschreitungen und den Festsetzungen zu Abstandsflächen regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 BauGB.

Für die geplanten Gebäude innerhalb der WA 4 und des WA 5 regeln Baugrenzen die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen. Für die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Gebäude werden dabei im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geringfügige Spielräume für die Ausführung eingeräumt. Die Baugrenzen des WA 4 und des WA 5 grenzen an die geplante Straße ~~»Albert-Schweitzer-Carré«~~. Bei den Baufeldern werden die in Richtung Süden und Westen geplanten und im Vorhaben- und Erschließungsplan näher geregelten Balkone und Außenwohnbereiche in die Baufelder aufgenommen. Die festgesetzten Baugrenzen des WA 5 sehen zudem ein Zurückspringen gegenüber der westlichen Grundstücksgrenze um mindestens 3,5 m in Richtung Osten vor und nehmen darüber hinaus die hintere, straßenabgewandte Baugrenze des WA 4 wieder auf.

Bei den geplanten Gebäuden innerhalb der WA 1 bis WA 3 sieht der Bebauungsplan eine maximale Ausdehnung der Baukörper in Richtung Westen und Süden vor, sodass die geplanten (Halb-)Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzen realisiert werden können. Lediglich die Erschließung zwischen den geplanten Gebäuden und Zufahrten zu den Tiefgaragen sowie östlich gelegene Vorgartenbereiche liegen nicht innerhalb der durch Baugrenzen oder Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die planerische Konzeption sieht für diese Baufelder gegenüber der Fritz-Reuter-Straße ein Zurückspringen vom öffentlichen Raum vor. Die hierdurch gesicherte städtebauliche Figur wird durch Baulinien festgesetzt. Zudem werden auch die seitlichen Zufahrten zwischen WA 1 und WA 2 sowie zwischen WA 2 und WA 3 durch Baulinien gesichert (auch zur Regelung abweichender Abstandsflächen). Die geplanten Gebäude dürfen entlang der festgesetzten Baulinien im obersten, hier vierten Geschoss sowie bei den darüber liegenden Dachflächen von der Baulinie zurückweichen, etwa um Dachterrassen bzw. gestaffelte Geschosse auszubilden.

An der Eichendorfstraße liegt nördlich des WA 1 eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich. An diese Flächen grenzen die Baugrenzen des WA 1 unmittelbar an.

5.3.3 Überschreitung der Baulinien

Zum Zweck der Fassadengliederung kann in den unteren drei zulässigen Vollgeschossen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO ausnahmsweise auf einer Länge von insgesamt bis zu 25 % der

zugehörigen Fassadenfläche ein Zurückweichen hinter die Baulinie um bis zu 1,5 m sowie ein Vorspringen vor die Baulinie von 0,25 m zugelassen werden. Ein Vorspringen vor die Baulinie ist nur innerhalb der festgesetzten Flächen für allgemeine Wohngebiete möglich.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt, um im Rahmen der Ausführung einen Spielraum für die Ausgestaltung der Fassaden zu belassen. Die durch die Baulinien vorgegebenen Grenzen der Bebauung dürfen durch die Festsetzung nur in einem definierten und untergeordneten Maß verlassen werden. Für die Bereiche, in denen Baulinien an private Verkehrsflächen grenzen, ist ein Vorspringen vor die Baulinien nicht statthaft, da in diesen Bereichen verringerte Abstandsflächen festgesetzt wurden und damit eine weitere Unterschreitung der Abstandsflächen besonders begründet sein muss. Zudem stören vorspringende Gebäudeteile hier ggf. den Verkehrsfluss und für eine weitere Unterschreitung ergibt sich kein Erfordernis.

5.3.4 Überschreitung der Baugrenze

In den mit WA 1 bis WA 3 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete können untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Lüftungsgeräte, Verschattungselemente oder Rettungstreppenanlagen außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie im baulichen Zusammenhang mit einem Hauptgebäude errichtet werden. Ein Vorspringen vor die Baugrenze ist auch über die mit G/F/Fahrrad gekennzeichneten Bereiche sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig soweit die untergeordneten Bauteile nicht mehr als 2,0 m von der Fassade vorspringen und eine Lichte Höhe von mindestens 4,0 m freigehalten wird. Balkone dürfen hier nicht errichtet werden.

In dem mit WA 4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet können untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone, Lüftungsgeräte, Verschattungselemente oder Rettungstreppenanlagen außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie im baulichen Zusammenhang mit einem Hauptgebäude errichtet werden. Ein Vorspringen vor die Baugrenze ist auch über die festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig soweit die untergeordneten Bauteile nicht mehr als 2,0 m von der Fassade vorspringen und eine Lichte Höhe von mindestens 4,0 m freigehalten wird.

Innerhalb des mit WA 5 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebietes ist eine Überschreitung der rückwärtigen, von der jeweiligen Erschließungsfläche abgewandten Baugrenzen in einer Tiefe von maximal 3,0 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Begründung:

Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer, Lüftungsgeräte, Verschattungselemente oder Rettungstreppenanlagen dürfen die Baugrenzen der WA 1 bis WA 3 überschritten werden, solange die Bauteile im Zusammenhang mit den geplanten Hauptgebäuden errichtet werden und solange die insbesondere durch Rettungsverkehre befahrbaren Bereiche in einer Lichten Höhe von mindestens 4,0 m von diesen Baukörpern freigehalten werden. Die Überschreitungen dürfen dabei nicht weiter als 2,0 m von der Fassade vorstehen. Die Festsetzung erfolgt, um auskragende Bauteile auf einen Bereich einzugrenzen, der dem Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht. Die Festsetzung folgt dabei dem städtebaulichen Konzept, dass unmittelbar an private Verkehrsflächen/Platzflächen angrenzende Gebäudekörper vorsieht und hier wiederum Eingangsbereiche von den Gebäuden, die überdacht werden sollen. Zudem berücksichtigt die Festsetzung technische Gebäudevorrichtungen, wie Lüftungsgeräte, Verschattungselemente oder Rettungstreppen, jedoch explizit keine Balkone (diese sind in ausreichender Zahl und Dimensionierung an anderen Fassaden möglich sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig). Die Festsetzung gilt zudem nicht für die mit Baulinien definierten Bereiche der WA 1 bis WA 3, für die eine eigene Festsetzung ausreichend Flexibilität für die Ausführung vorgibt.

Für das festgesetzte WA 4 werden ebenfalls Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen geregelt, hier jedoch ausdrücklich auch Balkone als zulässige untergeordnete Bauteile außerhalb der Baugrenzen über die privaten Verkehrsflächen.

5.3.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind gemäß § 23 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit »Na« und in den mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, solange sie genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm Rauminhalt im Sinne des § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sind. Innerhalb eines Streifens von 5,0 m entlang der westlichen sowie der südlichen Plangebietsgrenze sind auch diese genehmigungsfreien Anlagen im Sinne des § 65 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW nicht zulässig.

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB fest. Diese werden mit »Na« gekennzeichnet. Neben den überbaubaren Grundstücksflächen und den mit »St« gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb dieser Flächen mit »Na« gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die im Vorhaben- und Erschließungsplan näher geregelten Nebenanlagen ausreichend Spielraum.

Somit schließt der Bebauungsplan aus, dass auf den weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen etwa (größere) Gebäude für technische Anlagen, Einstellplätze für Müll, Fahrradständer oder auch Geräteschuppen errichtet werden dürfen. Anlagen im Sinne des § 65 BauO NRW sind auch auf diesen Flächen zulässig.

Entlang der südlichen und der westlichen Plangebietsgrenze ist die Errichtung einer Hecke in Verbindung mit einem Zaun vorgesehen, die das Plangebiet gegenüber der öffentlichen Grünfläche entlang des Fuß- und Radweges einfriedet. Zum Schutz der Bäume und Sträucher entlang der Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangebietes) sowie der geplanten Hecke (innerhalb des Plangebietes) erfolgt die Festsetzung eines Schutzstreifens von 5,0 m Breite entlang der Plangebietsgrenze, in der jegliche Nebenanlagen – also auch solche, die unter § 65 BauO NRW genannt sind – nicht zulässig sind.

5.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan übernimmt die öffentlichen Verkehrsflächen der Fritz-Reuter-Straße sowie der Eichendorffstraße bestandssichernd als öffentliche Verkehrsfläche ohne weitere Zweckbestimmung.

5.4.2 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die geplanten Straßen innerhalb des Plangebietes werden als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Ausgestaltung der Flächen in befahrbare Fahrbahnen, Plätze/platzartige Aufweitungen des Straßenraumes, private und öffentliche Stellplätze, begrünte Aufenthaltsflächen und die Eingrünung des Straßenraumes mit Straßenbäumen in entsprechend gesicherten Baumscheiben sowie die Ausführung, Verkehrssicherung, Unterhaltung und Straßenreinigung obliegen dem Vorhabenträger. Näheres zur Ausgestaltung der Flächen regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan Blätter 1 bis 3. Zur Verkehrssicherung, Unterhaltung und Straßenreinigung regelt zudem der Durchführungsvertrag weiteres.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Anpflanzung von Bäumen fest (siehe auch 5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Von der Lage der Bäume kann dabei in der Ausführung geringfügig abgewichen werden.

Zudem werden innerhalb der privaten Verkehrsflächen nachrichtlich und ohne rechtliche Verbindlichkeit die mögliche Lage von Stellplätzen im privaten Straßenraum dargestellt (hierzu sei auf die verbindlichen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Blätter 1 bis 3 verwiesen). Die Stellplätze werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, um bereits im Bebauungsplanverfahren aufzuzeigen, dass die Untergliederung der Flächen in Fahrbahn, Stellplätze und Grün-, Aufenthalts- oder Platzflächen konfliktlos auch mit den zu sichernden Baumscheiben umgesetzt werden kann.

5.5 Stellplätze, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Carports sind wie Garagen zu behandeln.

In den mit WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Gemeinschafts- und Tiefgaragen im Keller- und Erdgeschoss der Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung werden die Flächen der allgemeinen Wohngebiete eingeschränkt, sodass die Stellplätze entsprechend der städtebaulichen Konzeption/dem Vorhaben- und Erschließungsplan Blätter 1 bis 3 umgesetzt werden können. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Blätter 1 bis 3 regelt darüber hinaus die vorgesehene Lage aller Stellplätze. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt hierfür Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen mit der Kennzeichnung »St« fest.

In den mit WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind gemäß dieser Konzeption Stellplätze in (Halb-)Tiefgaragen vorgesehen. In dem mit WA 5 gekennzeichnetem allgemeinem Wohngebiet sind Stellplätze in Carports oder Garagen sowie in deren Zufahrten vorgesehen. Carports sind entsprechend dieser Festsetzung wie Garagen zu handhaben.

Die Festsetzung zu den Gemeinschafts- und Tiefgaragen erfolgt, damit sowohl die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von Garagengeschossen als auch die weiteren mit »St« gekennzeichneten Grundstücksflächen für Gemeinschafts- und Tiefgaragen genutzt werden können.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

5.6.1 Mit Geh- und Fahr- und Fahrradfahrrecht zu belastende Flächen

Die mit G/F (Fahrrad) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung, der Rettungsverkehre sowie der Anlieger und mit einem Geh- und Fahrrecht (Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Begründung:

Die mit »G/F (Fahrrad)« gekennzeichneten Flächen zwischen den WA 1 und 2 sowie zwischen den WA 2 und 3 sollen als Fuß- und Radwege durch die Allgemeinheit genutzt werden können. Dadurch wird im gesamten Quartier eine planerisch gewünschte Durchlässigkeit hergestellt und kurze Rad- und Fußwegeverbindungen ermöglicht.

Zudem sind die Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sowie zugunsten der Rettungsverkehre zu belasten, sodass hier etwa Löschfahrzeuge, Rettungswagen oder ähnliche Fahrzeuge einen möglichst kurzen Anfahrweg zu den Gebäuden und Außenflächen in den WA 1 bis WA 3 haben. Das Geh- und Fahrrecht lässt zudem auch für die Anlieger, hier also unter

anderem die künftigen Mieter der Gebäude, eine Befahrbarkeit der Flächen zu, sodass etwa größere Anlieferungen (z.B. bei Umzügen oder Möbelanlieferungen) bis vor die Eingangstüren zulässig sind. Dabei kann die Durchfahrbarkeit der Wege mit Autos etwa durch die Aufstellung von Pollern oder andere geeignete Maßnahmen vermieden werden.

5.6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die mit G/F/L Ver- und Entsorger gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Begründung:

Diese Festsetzung erfolgt, um auch künftig den Ver- und Entsorgern einen Zugriff auf einen bestehenden Kanal entlang der Eichendorffstraße nördlich auf dem Flurstück 832, Flur 61, Gemarkung Wanne-Eickel zu sichern. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst dabei die Kanaltrasse sowie einen Schutzstreifen von 2,5 m beiderseits des Kanals.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht liegt auf den dem WA 1 vorgelagerten Platzflächen, die als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan ausgestaltet werden sollen. Hier wird unter anderem auch ein bestehender Baum erhalten und neue (Hoch-)Beete angelegt. Die Ausdifferenzierung des geplanten Platzes an der Eichendorffstraße wird so erfolgen, dass das Leitungsrecht hiervon nicht betroffen sein wird. Das Geh- und Fahrrecht wird durch die Ausgestaltung der Flächen eingeschränkt, wobei Kanalbauarbeiten der Ver- und Entsorger weiterhin möglich sein werden.

5.7 Ver- und Entsorgung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BauGB)

5.7.1 Führung von Ver- und Entsorgungskabeln

Ver- und Entsorgungskabel sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen.

Begründung:

Eine oberirdische Leitungsführung widerspricht dem gestalterischen Anspruch des Vorhabens und an die mit dem Vorhaben geplante Aufwertung des Ortbildes. Eine oberirdische Verlegung von Kabeln zur Ver- und Entsorgung ist für den hochwertigen Wohnstandort planerisch nicht gewünscht. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB. Zur Koordinierung der erforderlichen Arbeiten an Straßen und Leitungen wurde ein Hinweis auf der Planurkunde aufgenommen.

5.7.2 Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. ~~§ 51a~~ § 44 LWG NRW)

Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung anfallender Regenwassermengen vor Ort im Sinne des ~~§ 51a~~ § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz nicht zu. Das Baugebiet soll daher anfallende Schmutz- und Regenwassermengen im Trennsystem sammeln und in den vorhandenen Kanal in der Fritz-Reuter-Straße entwässern. Die Entwässerung der Regenwassermengen erfolgt gedrosselt.

Begründung:

Eine Entwässerung der anfallenden Regenwassermengen vor Ort wurde in einem Gutachten überprüft, mit dem Ergebnis, dass die vorhandenen Bodenverhältnisse insbesondere aufgrund der ehemaligen Nutzungen auf dem Gelände eine zu hohe Verdichtung aufweisen. *Eine direkte Einleitung der anfallenden Regenwassermengen der Dach- und Grundstücksflächen in ein Gewässer ist ebenfalls nicht möglich. Das Plangebiet liegt rund 0,8 km vom nächsten Gewässer (Hüller Bach) entfernt.*

Die Entwässerung erfolgt daher entsprechend dem Entwässerungskonzept, das in Kapitel 4.4 dieser Begründung näher ausgeführt wird. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, um eine gedrosselte Ableitung der Regenwassermengen bei Starkregenereignissen sicherzustellen, ohne die Schmutzwasser-Entsorgung hierdurch zu beeinträchtigen. Entsprechende erforderliche Rückstaukapazitäten werden

~~westlich innerhalb des WA 4~~ unterhalb der geplanten Stellplätze der Planstraße (Rigolenbehälter) sowie in Form eines Regenwasser-Stauraumkanals errichtet.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

5.8.1 Erhalt von Bäumen

Die im Plangebiet als »Erhaltung von Bäumen« gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Begründung:

Nach eingehender Prüfung verbleiben innerhalb des Plangebietes lediglich zwei Bäume, die über eine diese Festsetzung vor Eingriffen geschützt werden. In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes steht im Kreuzungsbereich zwischen Eichendorffstraße und Fritz-Reuter-Straße eine Baumhasel, die als städtebaulich prägender Auftakt für die gesamte Siedlung von Bedeutung ist. Ein weiterer Baum steht auf der Grundstücksgrenze zwischen benachbartem städtischen Park und dem geplanten Bau Feld des WA 4. Dieser Baum wurde im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme angepflanzt und ist daher zu erhalten. Für die beiden Bäume sind im Rahmen der Bauausführung Sicherungsmaßnahmen vorzusehen, die eine Schädigung der Bäume vermeiden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt dazu einen Hinweis auf.

5.8.2 Maßnahmen zur Anpflanzung von Hecken

Die mit A1 und A3 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächig mit bodendeckenden Pflanzungen aus Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die mit A2 und A4 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind *mit* mindestens 1,7 m hohen Hecken aus immergrünen Gehölzen der Arten Portugiesische Lorbeer-Kirsche (*Prunus lusitanica*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Begründung:

Die mit A1 und A3 gekennzeichneten Flächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden festgesetzt, um erforderliche Abstandsflächen zwischen Wohngebäuden und den Außenwohnbereichen auf den Tiefgaragen planungsrechtlich sicher zu stellen. Zugleich sollen die gekennzeichneten Flächen als Absturzsicherungen dienen.

Für die mit A2 und A4 gekennzeichneten Flächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan darüber hinaus eine Bepflanzung mit einer mindestens 1,7 m hohen Hecke vor, die aus ganzjährig begrüntem Gehölzen bestehen muss. Die Anpflanzung erfolgt ebenfalls, um bei der Unterschreitung von Abstandsflächen einen ausreichenden Sichtschutz privater Wohnräume sicherzustellen. Die Höhe der Hecke bemisst sich ab der Höhe der Gartenflächen zu den geplanten Gebäuden, die Hecke soll die gegenseitige Einsehbarkeit der Gartenflächen und der gegenüber liegenden Nutzungen im Erdgeschoss der Wohngebäude unterbinden.

*Die Festsetzung der immergrünen Gehölze aus den nicht-heimischen Art Portugiesische Lorbeer-Kirsche (*Prunus lusitanica*) sowie der heimischen Art Liguster (*Ligustrum vulgare*) in den mit A2 sowie A4 gekennzeichneten Flächen erfolgt, um auch im Winter eine möglichst blickdichte Sichtschutzhecke sicherzustellen. Die Blickdichtheit auf den 0,75 m tiefen Anpflanzflächen wird dabei entweder durch die Blätter der Lorbeer-Kirsche oder alternativ durch die Blätter und feinen Äste des Ligusters erreicht. Die Eingrenzung auf diese beiden Arten erfolgt zudem aus gestalterischen Gründen.*

5.8.3 Ersatzanpflanzung von Bäumen

Bei der Entfernung von nicht zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Herne anzuwenden.

Auf den im Plangebiet als »Anpflanzen von Bäumen« gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 20 heimische Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm und in einer Baumscheibe von mindestens 10 qm Größe anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Von der Lage der Bäume kann im Rahmen der Umsetzung geringfügig abgewichen werden. Baumscheiben innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind mit einem Überfahr- und Anfahrtsschutz einzufassen.

Begründung:

Die im Plangebiet als »Vorhandener Baumstandort, i. R. der Planung nicht zu erhalten« als Bestandsdarstellung aufgenommenen Bäume werden im Zusammenhang mit der Bauausführung gefällt. Diese weiteren bestehenden Bäume innerhalb des Plangebietes sind mit Umsetzung der planerischen Konzeption nicht zu erhalten. Dabei stehen die Bäume mit den geplanten Straßen und Wegen bzw. den Gebäuden in direktem Konflikt oder sie sind aufgrund der Bodenverhältnisse und der vorgefundenen sehr ungleich verteilten Bewässerungsklüfte und –niveaus mit den geplanten Baugruben nicht realistisch zu erhalten. Auch bauseitige Sicherungsmaßnahmen können eine Schädigung der Wurzelbereiche für diese Bereiche nicht sicher ausschließen. Näheres zur Lage und zu den Arten der Bäumen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Blätter 1 bis 3 enthalten.

Der zur Fällung gemäß Baumschutzsatzung erforderliche Antrag soll unter Verweis auf die im Durchführungsvertrag vereinbarten Sicherungsleistungen sowie die weiteren ausgleichsbezogenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits vor Bauantragsstellung erfolgen, um die artenschutzrechtlich geforderten Fällzeiträume im Winter einhalten zu können. Die Fällung der Bäume soll gemäß Konzeption nun nach eingehender Prüfung und in Abstimmung der Planungsbeteiligten erfolgen. An die Fällung ist die Voraussetzung gebunden, dass ein Ausgleich der 28 zu fällenden Bäume in Höhe von insgesamt 40 Neuanpflanzungen erfolgen muss. Diese werden im Durchführungsvertrag durch Sicherungsleistungen sichergestellt.

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb der Siedlung 20 Bäume anzupflanzen. Die verbleibenden weiteren 20 Bäume werden auf Grundstücken der GWG Wohnstätten Wanne-Eickel eG angepflanzt. Die Qualitäten der anzupflanzenden Bäume entsprechen den in Herne üblichen Anforderungen. Von den festgesetzten Standorten kann im Rahmen der Ausführung geringfügig abgewichen werden, die Baumscheiben von 10 qm sind aber in jedem Fall einzuhalten, um den Bestand der anzupflanzenden Bäume dauerhaft zu sichern. Um die angepflanzten Bäume im Straßenraum vor Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern, wird festgesetzt, dass die Bäume durch einen Anfahrt- und Überfahrsschutz gesichert werden. Weiteres zur Anpflanzung der Bäume regelt die Baumschutzsatzung. Zu den geplanten Sorten setzt der Vorhaben- und Erschließungsplan zudem Näheres fest.

5.8.4 Hecke entlang der südlichen und westlichen Flurstücksgrenze

Entlang der südlichen und westlichen Flurstücksgrenze sind innerhalb der WA 4 und WA 5 mindestens einreihige Schnitthecken aus heimischen Gehölzen der Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. In Zusammenhang mit diesen Hecken ist die Errichtung von maximal 2,0 m hohen Zäunen zulässig. Die Zäune sind einzugrünen. Die Bepflanzung darf von Bäumen sowie neuen Fuß- und Radwegen durchbrochen werden, nicht jedoch durch bauliche Anlagen oder Nebenanlagen.

Begründung:

Innerhalb eines Streifens entlang der Flurstücksgrenze in den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 ist eine mindestens einreihig gepflanzte Hecke anzupflanzen. Die Hecke dient dazu das Flurstück gegenüber den benachbarten öffentlich zugänglichen Grünflächen abzugrenzen und zudem einen vorhabenseitigen Abschluss der vorhandenen Bäume und Sträucher der Grünflächen innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Im Zusammenhang mit der Hecke ist die Errichtung von Zäunen bis maximal 2,0 m oberhalb des geplanten Geländeneiveaus zulässig. Diese sind insbesondere gegenüber der Grünfläche einzugrünen.

Die Anpflanzung darf durch Fuß- und Radwegeanbindungen unterbrochen werden, solange diese das Plangebiet direkt an den vorhandenen Fuß- und Radweg in der westlich sowie südlich gelegenen Grünfläche anbinden (parallel zur Flurstücksgrenze geführte Wege sind demnach nicht zulässig/erwünscht). Zudem darf die Grünfläche auch im Bereich der zur Anpflanzung festgesetzten Bäume unterbrochen werden.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 51a § 44 LWG NRW)

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die Integration der baulichen Anlagen in das örtliche Umfeld. Geplant ist, dass Straßenraum, einzelne Baukörper sowie das Zusammenspiel der Gebäude ein stimmiges Gesamtbild vermitteln. Durch die Festsetzungen sollen in der Siedlung die städtebaulich erforderlichen Mindestanforderungen an den gestalterischen Gesamteindruck sichergestellt werden. Zudem soll die Siedlung zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Die Regelungen betreffen daher die äußere Gestaltung insbesondere der wahrnehmbaren Räume, die von öffentlich zugänglichen Flächen eingesehen werden können.

Die Regelungen sollen einerseits klimatischen, stadtgestalterischen und der Allgemeinheit dienenden Belangen gerecht werden und auf der anderen Seite die Eigentümerin nicht zu stark einschränken. Sie gewährleisten ein qualitativvolles, hochwertiges Siedlungsbild, das sich baukulturell in die Umgebung einfügen soll. Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

5.9.1 Materialien und Farben von Fassaden

Die Hauptfassaden sind *einheitlich* als helle Putzfassaden *oder als sandfarbenes Klinker-/Sicht-/Verblendmauerwerk (auch Flachverblendwerk) mit einer Farbgebung* aus den RAL-Farbgruppen »Gelb und Beige«, »Braun« sowie »Weiß und Schwarz« oder Mischfarben aus diesen Spektren auszuführen. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Untergeordnete Fassadenteile können bis zu *40 % auch hinsichtlich Material und Farbe von den einheitlich gestalteten Hauptfassaden abgesetzt werden, solange sie sich in Materialität und Farbe dem oben aufgeführten Spektrum entsprechen. 25 % auch als sandfarbenes Flachverblendwerk aus den RAL-Farbgruppen »Gelb und Beige« sowie »Braun« oder Mischfarben aus diesen Spektren ausgeführt werden.*

Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Fenster und Türen. Fensterprofile sind in einem dunklen Braunrautou aus den RAL-Farbgruppen »Grau«, »Braun« sowie »Weiß und Schwarz« auszuführen. Geländer und Attikabereiche sind den Farben der Fensterprofile anzupassen.

Begründung:

Für die Außenwahrnehmung der Siedlung sind die Fassadenfarben und die Eigenschaften der zulässigen Materialien zentral. Durch die zulässigen Farben und Materialien soll ein Wechsel von hellen, freundlich gehaltenen Farben für die ~~verputzten~~ Hauptfassaden mit davon abgesetzten Akzenten von Sekundärbauteilen ermöglicht werden.

Glänzende Materialien sind im Albert-Schweitzer-Carré grundsätzlich nicht zulässig, sofern es sich nicht um Fenster und Türen handelt. Die Hauptfassaden sind zudem aus hellem Putz herzustellen.

Als Farben für die Hauptfassaden wird ein Farbspektrum aus den RAL-Farbgruppen »Gelb und Beige«, also aus Farben aus dem 1.000er-Farbspektrum, »Braun«, *also Farben aus dem 8.000-Farbspektrum*, sowie »Weiß und Schwarz«, also Farben aus dem 9.000-Farbspektrum vorgegeben. Dabei gilt für letzteres Farbspektrum, dass die mit »Schwarz« bezeichneten Farben der Farbgruppe nicht als »hell« bezeichnet werden können und damit unzulässig wären. Zulässig ist hingegen eine einheitlich gefasste Farbgebung aus einer Mischung der »hellen« Farben dieser Farbgruppen, soweit sich dies z.B. Herstellerseitig aus Produktionsprozessen ergibt.

Zudem sollen maximal *40 % hinsichtlich Material und Farbe von den einheitlich gestalteten Hauptfassaden abgesetzt werden, solange sie sich in Materialität und Farbe dem oben aufgeführten Spektrum entsprechen.*

~~25 % einer Fassade von der Gestaltung der Hauptfassade abweichen dürfen, um eine zu strenge Einheitlichkeit der Fassaden in der Siedlung realisieren zu können. Dabei sind Flachvorblender aus den RAL-Farbgruppen »Gelb und Beige«, also aus Farben aus dem 1.000er-Farbspektrum sowie »Braun«, also aus Farben aus dem 8.000er-Farbspektrum sowie wiederum gemischte Farben zulässig. Die untergeordneten Fassadenteile dürfen dabei das gesamte »sandfarbene« Farbspektrum der Farbgruppen umfassen.~~

Die Änderung der Festsetzung erfolgt aufgrund der weiteren Konkretisierung der Gebäudegestaltung und wurde zwischen Planverfasser, Stadt, Architekt und Bauherr abgestimmt. Die Ziele der gestalterischen Festsetzung zur stimmigen Vermittlung eines Gesamtbildes und zur einheitlichen Außengestaltung der Siedlung bleiben gewahrt. Ebenso werden die Mindestanforderungen weiterhin erfüllt, die zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen werden. In den vom Straßenraum aus wahrnehmbaren Bereichen ändert sich durch die Anpassung der Festsetzung das Gesamtbild der Siedlung lediglich hinsichtlich der Verhältnisse der Materialien zueinander, nicht jedoch die zulässigen Farben und Materialien.

Fenster- und Türprofile werden in einem dunkel gehaltenen Braungrau ausgeführt, der aus den RAL-Farbgruppen »Grau«, also aus Farben aus dem 7.000er-Farbspektrum, »Braun«, also aus Farben aus dem 8.000er-Farbspektrum sowie »Weiß und Schwarz«, also aus Farben aus dem 9.000er-Farbspektrum hervorgehen muss. Herstellerseits davon geringfügig abweichende Farben sind zulässig. Die Geländer sowie Attikabereiche und Fensterbänke sind an die Farbgebung der Fensterprofile anzupassen.

5.9.2 Materialien und Farben im privaten Straßenraum

Plätze innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (Flächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt) sind in einer wassergebundenen Decke auszuführen.

Fuß- und Radwege innerhalb der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (Flächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt) sind in eingefärbtem bzw. abgestreutem Asphalt in Kombination mit hell gehaltenen Pflastersteinen im Wechsel mit dunklen Akzentflächen auszuführen.

Die zulässigen Farben der Wege- und Straßenflächen werden wie folgt näher geregelt:

Zulässig sind Farben aus den RAL-Farbgruppen »Gelb und Beige«, »Grau« sowie »Weiß und Schwarz«.

Begründung:

Die Gesamtgestaltung der Siedlung umfasst auch die Wege- und Verkehrsflächen, deren Materialität durch diese Festsetzung nur in speziell abgegrenzten Bereichen geregelt wird. Die Plätze entlang der ~~geplanten~~ Straße ~~Albert-Schweitzer-Carré~~ sind mit einer wassergebundenen Decke auszuführen, um diese Platzflächen optisch von den befahrbaren Bereichen der privaten Verkehrsflächen abzugrenzen. Auch für die geplanten Fuß- und Radwege in der Siedlung ist die Materialität vorgegeben: hier ist nur eingefärbter bzw. abgestreuter Asphalt in Kombination mit »hell« gehaltenen Pflastersteinen im Wechsel mit »dunklen« Akzentflächen zulässig.

In Anlehnung an die zulässigen Farben der Gebäudefassaden sind alle Wege- und Straßenflächen innerhalb der Siedlung mit Farben aus den RAL-Farbgruppen »Gelb und Beige«, also aus Farben aus dem 1.000er-Farbspektrum, »Grau«, also aus Farben aus dem 7.000er-Farbspektrum sowie »Weiß und Schwarz«, also aus Farben aus dem 9.000er-Farbspektrum, auszuführen. Auch hier gilt, dass herstellerseitig vom RAL-Spektrum geringfügig abweichende Farben ebenfalls zugelassen werden können. Insgesamt ergibt sich dadurch ein durchgängiges Farbkonzept, das die Farben in der gesamten Siedlung in einem einheitlichen Spektrum belässt. Im Rahmen der Ausführung ist dennoch ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung für den Bauherrn gegeben.

5.9.3 Dächer

Dächer sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10% auszuführen.

Dachflächen sind zu begrünen und können zusätzlich mit Solaranlagen ausgestattet werden. Davon ausgenommen sind Bereiche, die technisch nicht für Gründächer geeignet sind sowie zurückspringende Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden sollen. Näheres regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Begründung:

Die Dächer der Gebäude innerhalb des Plangebietes werden gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan allesamt als flach geneigte Flachdächer ausgeführt. Gemäß dieser gestalterischen Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dürfen die Flachdächer dabei maximal 10 % geneigt sein.

Die Flächen sollen als extensiv begrünte Dächer ausgeführt werden. Zulässig sind zudem Solaranlagen (thermisch und elektrisch). Dabei gilt, dass einerseits nur solche Dachflächen genutzt werden sollen, die technisch dafür geeignet sind und andererseits nicht als (Dach-)Terrassen Verwendung finden. Die als Dachterrassen zu den Geschosswohnungen zugeordneten Flächen besitzen als Außenwohnbereiche eine besondere Qualität, der gegenüber der Begrünung der Dächer ein Vorrang eingeräumt wird.

5.9.4 Tiefgaragen, Garagen und sonstige Nebenanlagen

Tiefgaragen, Garagen und sonstige Nebenanlagen sollen in der Farbe, Materialität und der Gestaltung der Hauptfassade des jeweils zugeordneten Hauptgebäudes ausgeführt werden. Carports dürfen davon abweichen, wenn sie in offener Holzkonstruktion errichtet werden.

Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10% auszuführen. Die Dächer der Tiefgaragen sind zu begrünen. Näheres regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgt, um ein einheitliches Gesamtbild in der Siedlung sicherzustellen. Somit wirken die Gebäude und die Nebengebäude im Sinne der gestalterischen Gesamtvorstellungen zur Siedlung.

5.10 Hinweise

1. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld »Königsgrube 2« und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld »Magdeburg«. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld »Pluto Gas«.

Eigentümerin des Bergwerksfeldes »Königsgrube 2« ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Eigentümerin des Bergwerksfeldes »Magdeburg« ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen. Inhaberin der Bewilligung »Pluto Gas« ist die Minegas GmbH.

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert. Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist nichts bekannt.

Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist für das Bergwerksfeld »Magdeburg« eine Sicherungsanfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu stellen.

2. Artenschutz

Bei notwendigen Rodungsarbeiten, auch von Sträuchern und Brombeerhecken, sollte der Zeitraum außerhalb der Brutzeit (vom 1. März bis 30. September), eingehalten werden, um vermeidbare Tötungen v.a. von brütenden Singvögeln und ihres Nachwuchses, mit Konflikten mit dem Tötungsverbot des § 44 Abs.1 Nr.1, sicher ausschließen zu können. Dies entspricht der Vorgabe des Naturschutzrechtes (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Falls das Vorhaben nach der Genehmigung nicht zeitnah realisiert werden sollte, werden Schutzmaßnahmen gegen eine mögliche Kolonisierung durch die Kreuzkröte, und ggf. andere

Amphibienarten, angeraten. Dazu wäre das Gelände mit einem üblichen Amphibien-Schutzzaun, wie er beispielsweise für die Krötenwanderungen an Straßen verwendet wird, einzuzäunen. Der niedrige Schutzzaun kann ggf. mit dem üblichen Bauzaun (zur Verkehrssicherung gegen unbefugtes Betreten) verbunden werden.

Alternativ kann das Gebiet ggf. auch vor dem Vollzug des Vorhabens nochmals zeitnah auf ein mögliches Vorkommen der Kreuzkröte geprüft werden. Diese Prüfung wäre dann unabhängig von dem vorliegenden Gutachten erforderlich, die Verträglichkeit der Planung gäbe hier keinen Hinweis auf die Verträglichkeit des Vollzugs (keine "Abschichtung").

Falls das Vorhaben nicht binnen fünf Jahren realisiert werden sollte, ist eine neue Artenschutzprüfung ggf. in jedem Falle erforderlich.

Bei Beachtung dieser Bedingungen ist das Vorhaben als verträglich mit den Belangen des gesetzlichen Artenschutzes einzuschätzen.

3. Ver- und Entsorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen angezeigt wird.

4. Bäume

Für die Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes gilt die »Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Herne« - Baumschutzsatzung - in der zuletzt gültigen Fassung.

Gemäß § 14 Abs. 4 Landesbauordnung (BauO NRW) müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920, RAS LP 4 und ZTV Baumpflege vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverker im Kronen-, Stamm und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Darüber hinaus dürfen im Bereich der Wurzelbereiche der geschützten Bäume keine Bodenauffüllungen vorgenommen werden.

5. Kampfmittel

Die ausgehobene Baugrube bzw. die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist vor der Fortführung aller weiteren Arbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg systematisch nach Kampfmitteln absuchen zu lassen. Zur Koordinierung dieser Sucharbeit sowie Ihrer Bauarbeiten ist es empfehlenswert, dem Fachbereich Öffentliche Ordnung den Fertigstellungstermin der Baugrube etwa 3 bis 4 Arbeitstage vorher unter der Rufnummer 02323/16-2757 oder 02323/16-2295 mitzuteilen.

Die Fortführung der Bauarbeiten kann erst nach Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg, erfolgen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58009 Hagen ist telefonisch unter 02331/69273887 zu kontaktieren.

Werden bei Durchführung von Vorhaben außergewöhnliche Verfärbungen des Erdaushubes oder verdächtige Gegenstände festgestellt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Herne unter der Rufnummer 02323/16-2757 oder 02323/16-2295 zu verständigen.

Die Hinweise sind unbedingt zu beachten, weil nur mit einer Sondierung nach Kampfmitteln eine wahrscheinliche Kampfmittelfreiheit des gesamten Vorhabens zu gewährleisten ist.

6. Bodendenkmäler

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 Unterer Denkmalbehörde und /oder der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe (Tel: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u.16 Denkmalschutzgesetz - DSchG- NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).

7. Boden und Gründungsverhältnisse

Im Untergrund der ehemaligen Ziegeleigrube wurden mit PAK belastetes Material bis ca. 6,0 m Tiefe unter Geländeoberkante vorgefunden. Im Rahmen der Altlastensanierung des Grundstückes erfolgte in diesem Bereich ein Bodenaustausch mit unbelastetem Material der Zuordnungswerte Z0 der LAGA, das auch die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält und zwar in einer Mächtigkeit von 1,0 m. Zur Kennzeichnung wurde in 1,0 m Tiefe unter der neu modellierten Geländeoberfläche ein wasserdurchlässiges, nicht stauendes Geotextil eingebracht, das anzeigt, dass unterhalb belastetes Material ansteht. Bodenaushub aus dem Bereich unterhalb des Geotextils ist zu entsorgen und darf nicht wieder eingebracht werden. Des Weiteren ist das Geotextil bei Eingriffen in den Boden zu erhalten und ggf. zu ersetzen, um weiterhin als Trennschicht zwischen dekontaminiertem und möglicherweise schadstoffbelastetem Boden zu fungieren.

Die Erd- und Gründungsarbeiten sind durch einen Sachverständigen für Geotechnik gutachterlich zu begleiten. Die Einhaltung der einschlägigen DIN Normen während der Bauausführung sind dabei zu überwachen.

8. Angrenzende Kompensationsflächen

Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei Kompensationsmaßnahmen (Wiese und Strauchpflanzung), die durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß § 14 Abs. 4 Landesbauordnung (BauO NRW) müssen daher zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i. V. m. der DIN 18 920 vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) vorzunehmen sind.

6 Gutachten

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Gutachten werden unter Kapitel 7.1.1 Mensch, Natur und Landschaft zusammengefasst. Es handelt sich dabei um die unter Kapitel 8.1 Gutachten genannten Unterlagen, die auch Bestandteil der offengelegten Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP Nr. 11 »Albert-Schweitzer-Carré« sind.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltbelange

Das Verfahren des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 enthält daher gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie keine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht, da der Bebauungsplan nur eine geringfügige Neuversiegelung zulässt und die bestehende Situation/Nutzung nur eine geringe Bedeutung für Natur- und Landschaft besitzt (siehe auch unten).

Die geplanten Nutzungen erfüllen die Kriterien der UVP-G-Anlage 1 zudem nicht, sodass zur Beurteilung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung keine »Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls« erforderlich ist.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP Nr. 11 »Albert-Schweitzer-Carré« werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, das Plangebiet künftig als Wohngebiet zu entwickeln. Im Rahmen der Abwägung sind folgende umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens einzustellen:

7.1.1 Mensch, Natur und Landschaft

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist als ehemalige Schule bzw. ehemaliger Standort eines Gründerzentrums und heutige Brachfläche ohne Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Durch Verkehr bedingte Schall- und Abgasemissionen traten bis zur Aufgabe der Nutzungen der Fläche auf. Heute gehen von der Fläche keine Emissionen aus. Mit der Aufgabe der Nutzungen innerhalb des Plangebietes ging auch eine Verlagerung von Arbeitsplätzen einher.

Die künftige Nutzung macht eine verkehrliche Erschließung der Flächen erforderlich, die etwa der bisherigen Nutzung entspricht, jedoch voraussichtlich zeitlich verschoben bzw. breiter gestreut auftritt. Das ehemalige Schulareal bzw. die ehemalige gewerbliche Zwischennutzung waren von Zielverkehr morgens und als Quelle von Verkehr mittags/nachmittags mit einem gebündelten Verkehrsaufkommen verbunden. Die geplante Nutzung gleicht sich diesbezüglich der Umgebung an.

Einhergehende Schallemissionen sind als Beeinträchtigung in der Nachbarschaft des Plangebietes zu bewerten, die jedoch vor dem Hintergrund der oben genannten Aspekte zu relativieren sind. Die erschließenden Straßen in der Umgebung des Plangebietes sind für eine bauliche Nutzung des Albert-Schweitzer-Carrés ausgelegt. Besonders verkehrsintensive Nutzungen sind mit der geplanten maximalen viergeschossigen Bebauung des Areals nicht geplant bzw. nicht zulässig.

Positiv zu bewerten ist, dass öffentliche Stellplätze entlang der Fritz-Reuter-Straße künftig von der Straße ins Plangebiet verlegt werden und die Bedingungen der benachbarten Wohnnutzungen dadurch geringfügig verbessert werden. Geplant ist zudem, die Stellplätze innerhalb des Plangebietes überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen, was mit einer städtebaulich-gestalterischen Aufwertung sowie geringeren Schallemissionen in der Nachbarschaft einhergeht. Die anfallenden Verkehre werden auf insgesamt vier Grundstückszu- und -ausfahrten verteilt, also auf zwei zusätzliche Anknüpfungspunkte im Vergleich zur ehemaligen Nutzung. Diese zusätzlichen Ausfahrten liegen an der Fritz-Reuter-Straße.

Nutzungen, die neue Arbeitsplätze innerhalb des Plangebietes generieren könnten, werden durch die geplanten WA-Nutzungen lediglich in einem geringfügigen und untergeordneten Maße möglich bzw.

zulässig. Die möglichen neuen Arbeitsplätze bleiben für die Bewertung des Schutzgutes Mensch insgesamt ohne Relevanz.

Emissionen gehen von dem Grundstück in der aktuell brachliegenden Nutzung nur im Rahmen der Pflege der Flächen sowie durch erforderliche Maßnahmen zur Vorbereitung des Grundstückes für eine neue Bebauung aus. Temporär kann es aufgrund der geplanten Bautätigkeit zu einer Beeinträchtigung innerhalb der Nachbarschaft kommen, die sich aus Baulärm, Staub- und LKW-Belastung zusammensetzen wird. Mit Abschluss der Bautätigkeit entfallen diese Emissionen vollständig.

Den oben aufgeführten negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft steht die Schaffung von neuen, ansprechenden, zeitgemäßen und generationenübergreifenden Wohnangeboten gegenüber, die dem »Programm zur Entwicklung von Wohnbauflächen (WEP)« der Stadt Herne entsprechen.

Freizeit- und Erholungsfunktion

Die Fläche entzieht sich bisher einer Freizeit- und Erholungsnutzung. Mit den geplanten Nutzungen werden auch Gärten sowie Plätze realisiert, die der privaten Erholung der künftigen Bewohner dienen werden. Diese Flächen sind zudem teilweise über öffentlich zugängliche Straßen und Wege mit den benachbarten Wohnnutzungen verflochten, sodass mit der Umsetzung der Planung eine geringfügig bessere Freizeitfunktion verbunden ist. Auch die vorhandenen Fuß- und Radwege innerhalb der Nachbarschaft werden über neue Wege im Plangebiet ergänzt.

7.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Flächen sind ohne Eintragung im Städtökologischen Beitrag (STÖB 2006) der Stadt Herne. Die Auswertung der Entwicklungs- und Festsetzungskarte des rechtsgültigen Landschaftsplanes ergibt für das Plangebiet zudem kein Schutzgebiet gemäß § 19 bis 23 ~~LG NRW~~ *Landesnaturenschutzgesetz NRW*, kein geschütztes Biotop sowie keinen geschützten Landschaftsbestandteil. Die Fläche besitzt nach dem Landschaftsplan auch keine Bedeutung für den Biotopverbund, es sind keine Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen gemäß § 26 ~~LG NRW~~ *Landesnaturenschutzgesetz NRW* festgesetzt. Das ehemals genutzte Areal ist auch nicht vorübergehend als Brachfläche mit entsprechenden Vorgaben für die Entwicklung der Flächen im Landschaftsplan enthalten.

Die vorhandenen Gebäude wurden abgerissen, ein Teil der ehemals auf dem Gelände stehenden Bäume wurde im Rahmen des Rückbaus gefällt. Hierzu wurde ein Gutachten der biologischen Station östliches Ruhrgebiet erstellt: Die »Untersuchung möglicher Fledermausquartiere, Nester und Bruthöhlen für Vögel in Gehölzbeständen auf dem Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule in Herne« wurde am 7. März 2014 veröffentlicht. Ergebnis dieser Untersuchung war, dass an insgesamt sechs Bäumen im Untersuchungsraum Baumhöhlen festgestellt werden konnten. Keine der Höhlen wurde zum Zeitpunkt des Gutachtens von Fledermäusen oder höhlenbrütenden Vögeln bewohnt. Durch eine kurzfristig im Anschluss an die Begutachtung erfolgte Fällung dieser Bäume konnten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Aufgrund der bereits erfolgten Fällung dieser Bäume sowie der Zusammenfassung der Ergebnisse durch den Gutachter in einem Folgegutachten, ist diese Veröffentlichung nicht Bestandteil der Offenlage.

Für die verbliebenen Bäume auf der brach liegenden Fläche wurde im Juni 2016 ein Gutachten erstellt, das durch ein weiteres Gutachten vom August 2016 ergänzt wurde. Die »Artenschutzprüfung für geplante Baumfällungen an der Fritz-Reuter-Straße 11, Herne, Teil 2« der Biologischen Station östliches Ruhrgebiet vom Juni 2016 untersucht baumnistende Vogelarten sowie in Baumhöhlen quartiersuchende Fledermausarten.

Nach Auswertung der im relevanten Messtischblatt 4408 des Fachinformationssystems »Geschützte Arten in NRW« des LANVU sind in dem vorliegenden Lebensraumtyp »Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen« nach Einschätzung des Gutachters die Vogelarten Sperber, Waldohreule, Turmfalke und Waldkauz (jeweils mit günstigem Erhaltungszustand in NRW) nicht auszuschließen. Die weiteren Vogelarten sind nach Beurteilung der biologischen Station östliches Ruhrgebiet unplausibel (da die Habitatansprüche innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt waren).

Im Gebiet ist gemäß des Gutachtens ein Vorkommen folgender Fledermausarten möglich, für die Wochenstuben oder Winterquartiere u.a. auch in Baumhöhlen angegeben werden: Breitflügelfledermaus, Flughörnchen, Zwerghörnchen, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler.

Aufgrund der üblichen Wochenstuben und/oder Zwischen- und Winterquartieren innerhalb von Baumhöhlen sind entsprechend des Gutachtens für die Bewertung der Belange des Artenschutzes im Gebiet in erster Linie das Vorkommen von Horst- oder Höhlenbäumen maßgeblich.

Diese Prüfung wurde im Gebiet bei allen Bäumen durchgeführt. Die Begutachtung erfolgte im belaubten Zustand. Mögliche Horstbäume wurden dabei nicht festgestellt, auch möglicherweise für eine Zweitnutzung geeignete Rabenvogelnester fehlen. Auch für den Artenschutz möglicherweise bedeutsame Baumhöhlen wurden nicht gefunden.

Darüber hinausgehend wurden seitens des Gutachters die vorhandenen pfützenartigen Kleingewässer im Plangebiet auf ein mögliches Vorkommen der Kreuzkröte überprüft. Eine Kreuzkröte, ihre Kaulquappen oder ihre Eier (Laich) wurden dabei nicht vorgefunden. Ebenso waren auch andere Amphibienarten nicht anwesend. Eine Prüfung, ob weitere, nicht »planungsrelevante« Vogelarten im Gebiet möglicherweise regional bedeutsame Vorkommen besitzen könnten, verlief ebenfalls negativ.

Durch die Baumfällung im Plangebiet sind relevante Auswirkungen auf »planungsrelevante« Vogelarten oder Fledermausarten nicht zu erwarten. Auch andere Hinweise auf eine mögliche Artenschutzbedeutung durch das Vorhaben bestehen nicht. Damit ist dieses als verträglich mit den Belangen des gesetzlichen Artenschutzes einzuschätzen.

Der Gutachter empfiehlt jedoch, folgenden Hinweis auf dem Plan aufzunehmen:

Bei notwendigen Rodungsarbeiten, auch von Sträuchern und Brombeerhecken, sollte der Zeitraum außerhalb der Brutzeit (vom 1. März bis 30. September), eingehalten werden, um vermeidbare Tötungen v.a. von brütenden Singvögeln und ihres Nachwuchses, mit Konflikten mit dem Tötungsverbot des § 44 Abs.1 Nr.1, sicher ausschließen zu können. Dies entspricht der Vorgabe des Naturschutzrechtes (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Nach Abstimmung des Gutachtens mit dem FB 55 Stadtgrün der Stadt Herne am 25. Juni 2016 erfolgte eine Stellungnahme des Fachbereiches zum Bebauungsplanverfahren Nr. 249 »Albert-Schweitzer-Carré«. Diese umfasste die Einschätzung, dass das oben aufgeführte Gutachten hinsichtlich konkreter Aussagen über die aktuelle Brachfläche bezüglich eines potenziellen Vorkommens von Amphibien und bodenbrütenden Vogelarten ergänzt werden muss. Daher wurde das Gutachten im August 2016 um folgende Aussagen ergänzt und unter dem Titel »Artenschutzprüfung für das Gelände des Albert-Schweitzer-Carrés an der Fritz-Reuter-Straße 11 Herne« veröffentlicht:

- Für den Lebensraumtyp »Brachflächen mit offener, initialer Vegetationsdecke« wurden im Plangebiet der Flussregenpfeifer, die Geburtshelferkröte sowie die Kreuzkröte als potenziell vorkommende »planungsrelevante« Arten identifiziert. Davon ist nach Einschätzung des Gutachters für das Plangebiet aufgrund der Habitatansprüche lediglich ein Vorkommen der Kreuzkröte näher zu untersuchen.
- Nach Begutachtung wurden weiterhin keine Amphibienarten in den Kleingewässern innerhalb des Plangebietes festgestellt.
- Nach Beurteilung der Lebensraumanprüche der Kreuzkröte scheint das Gebiet strukturell die Ansprüche gut zu erfüllen. Es ist nicht auszuschließen, dass die Kreuzkröte das Areal zu einem späteren Zeitpunkt kolonisieren könnte. Auch wenn das Plangebiet mit seiner isolierten Lage mitten in der bebauten Ortslage nur suboptimale Bedingungen für die Ansiedlung der Art bietet, empfiehlt der Gutachter für den Fall, dass zwischen der Planfeststellung und der Realisierung des Vorhabens längere Zeiträume verstreichen sollten eine Neubegutachtung auf ein mögliches Vorkommen.
- Der Status einer lokalen Population wäre auch nach Ansiedlung einzelner Individuen noch nicht gegeben (diese stellt sich erst mit einer Reproduktion am neuen Standort ein).
- Vorsorglich werden Vorsorgemaßnahmen empfohlen (siehe unten aufgeführtes Zitat), die unter den Hinweisen auf dem Plan aufgenommen werden.
- Die Geburtshelferkröte besitzt in der Region nur noch sehr wenige, reliktsche Vorkommen mit stark rückläufiger Tendenz, die vollständig in Schutzgebieten liegen. Die Art ist zu einer selbständigen Kolonisierung nur über Entfernungen bis zu einigen Hundert Meter imstande. Ein Vorkommen der Art im Gebiet ist damit sehr unplausibel.
- Der Flussregenpfeifer brütet auf offenen, vegetationsfreien Flächen, oder solchen mit sehr niedriger, lückiger Vegetation, bevorzugt auf Kiesbänken. Die Freiflächen wären für die Art nur in Teilen strukturell geeignet, diese sind aber für ein Brutvorkommen zu klein und aufgrund der

benachbarten, hohen Vegetation (mit möglichen Versteckmöglichkeiten für Prädatoren) für die Art eher ungeeignet.

Der Gutachter empfiehlt, folgenden ergänzenden Hinweis auf dem Plan aufzunehmen:

Falls das Vorhaben nach der Genehmigung nicht zeitnah realisiert werden sollte, werden Schutzmaßnahmen gegen eine mögliche Kolonisierung durch die Kreuzkröte, und ggf. andere Amphibienarten, angeraten. Dazu wäre das Gelände mit einem üblichen Amphibien-Schutzzaun, wie er beispielsweise für die Krötenwanderungen an Straßen verwendet wird, einzuzäunen. Der niedrige Schutzzaun kann ggf. mit dem üblichen Bauzaun (zur Verkehrssicherung gegen unbefugtes Betreten) verbunden werden.

Alternativ kann das Gebiet ggf. auch vor dem Vollzug des Vorhabens nochmals zeitnah auf ein mögliches Vorkommen der Kreuzkröte geprüft werden. Diese Prüfung wäre dann unabhängig von dem vorliegenden Gutachten erforderlich, die Verträglichkeit der Planung gäbe hier keinen Hinweis auf die Verträglichkeit des Vollzugs (keine »Abschichtung«).

Falls das Vorhaben nicht binnen fünf Jahren realisiert werden sollte, ist eine neue Artenschutzprüfung ggf. in jedem Falle erforderlich.

Bei Beachtung dieser Bedingungen ist das Vorhaben als verträglich mit den Belangen des gesetzlichen Artenschutzes einzuschätzen.

Nach Prüfung der Artenschutzbelange durch den Gutachter, verbleiben bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der auf der Planurkunde aufgenommenen Hinweise keine relevanten Eingriffe in geschützte Arten gemäß BNatSchG. Für die Gesamtbewertung der geplanten Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind die Fällung der Bäume, die Versiegelung von Flächen sowie die festgesetzten Ausgleichspflanzungen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes aufzuführen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt, mit Verweis auf das Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB), nicht. Der im Planverfahren fixierte Ausgleich erfolgt gemäß »Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Herne« vom 07.12.1989, 1. Änderung durch Satzung vom 14.11.2001. Für 28 gemäß Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu fällenden Bäumen werden insgesamt 40 Bäume neu angepflanzt, davon 20 innerhalb des Plangebietes. Die Pflanzungen werden durch Sicherungsleistungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Die vorhandenen Bäume und Biotopstrukturen innerhalb bzw. insbesondere randlich des Plangebietes weisen unter anderem aufgrund der Vornutzung des Geländes keine besonders prägenden Strukturen auf. Das Plangebiet weist damit auch keine besonderen ökologischen Vernetzungsfunktionen auf. Die vorhandenen, auf benachbarten Flurstücken liegenden Grünstrukturen westlich des Plangebietes werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zudem vor Eingriffen bzw. einer Schädigung geschützt. Die geplanten Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes erfolgen als straßenbegleitende Bäume sowie in Ergänzung zu den westlich und südlich des Plangebietes liegenden Grünflächen und sind damit in etwa mit der bestehenden Situation gleichzusetzen.

Die Versiegelung des Bodens und damit einhergehend der Verlust von Flächen für Tiere und Pflanzen wird teilweise dadurch ausgeglichen, dass die Dächer von Gebäuden und Tiefgaragen innerhalb des Plangebietes extensiv begrünt werden sollen.

Insgesamt sind mit Umsetzung der Planung und unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

7.1.3 Schutzgut Boden

Gemäß Altlastenkarte der Stadt Herne liegt für das Plangebiet, aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes durch einen Ziegelei-Betrieb, ein Anfangsverdacht für eine Altlast vor. Für die unter der Katasternummer 46 0023.0 geführte Verdachtsfläche konnte nach einer Untersuchung/Gefährdungsabschätzung ein Altlastenverdacht nicht bestätigt werden.

Für das Plangebiet hält das Altkasten-Kataster der Stadt Herne zudem eine Altablagerung, hier eine Anschüttung bzw. eine Verfüllung fest.

Auch im Umfeld sind Altlastenverdachtsflächen näher untersucht worden. Für eine Fläche jenseits der ehemaligen Bahnstrecke im Südwesten des Plangebietes wurde eine Altlast festgestellt und im Rahmen der Sanierung Dekontaminationsmaßnahmen gem. § 2 Abs. 7 Nr. 1 BBodSchG durchgeführt. Hier existierte ein metallverarbeitender Betrieb. Auch die ehemalige Bahntrasse südwestlich des Plangebietes ist in den Karten des Altlastenkatasters enthalten, hier als Fläche mit einer Altablagerung »Bahntrasse«.

Aufgrund der Versiegelung bzw. den hohen Grad der bisherigen Versiegelung der Flächen geht die Vornutzung des Geländes mit einer Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse einher. Zur Abschätzung der Baugrundverhältnisse wurde ein Gutachten erstellt. Der »Geotechnische Bericht über die Baugrundverhältnisse im Bereich des Bauvorhabens Errichtung des Wohn-Quartiers Albert-Schweitzer-Carré Fritz-Reuter-Straße in Herne« wurde am 3. Mai 2016 von der geotech ALBRECHT Ingenieurgesellschaft GbR verfasst und enthält auch Aussagen über die vorgefundenen und beprobten Bodenverhältnisse.

Im Plangebiet wurden zwischen März und April 2016 insgesamt 18 Kleinbohrungen sowie acht leichte und zwei schwere Rammsondierungen bis in eine Tiefe von maximal 7,7 m unterhalb der Geländehöhe durchgeführt. Aus den Bohrungen wurden insgesamt 68 Bodenproben entnommen und diese zu vier Mischproben zusammengefügt. Diese Misch-Bodenproben wurden nach den technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln) untersucht. Mischprobe 1 (MP 1) enthält dabei die Anschüttungen des Oberbodens sowie Schluff mit Fremd Beimengungen, MP 2 Anschüttungsböden mit Ziegelschutt, MP 3 Bauschutthaltige Anschüttungen der ehemaligen Ziegeleigrube und MP 4 gewachsenen Boden.

Dem Gutachter zufolge handelt es sich bei dem Plangebiet (hier der Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes) um ein ehemaliges Ziegeleigelände mit Ziegelofen in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes sowie Ziegeleigrube in der südwestlichen Ecke. Nach Einstellung des Betriebes vor dem II. Weltkrieg wurde in den 1960er Jahren ein Schulkomplex errichtet, der 1990 in ein medientechnisches Zentrum umgewandelt wurde. Im Vorfeld des Verkaufes des Grundstückes wurden die aufstehenden Gebäude und Versiegelungen zurück gebaut und oberflächennahe Bodenverunreinigungen abgetragen. Die dabei entstandenen Baugruben wurden teilweise mit Sand verfüllt. Im Bereich des ehemaligen Schulgeländes sowie des Schulhofes liegt die Geländeoberfläche ca. ein bis zwei Meter unterhalb des Straßenniveaus.

Der tiefere Untergrund des Plangebietes besteht aus sog. Grauen Emschermergel, der felsenartigen Charakter besitzt. Die obersten ein bis zwei Meter hiervon sind zu einem schluffigen und tonigen Lockergestein steifer Konsistenz verwittert, darunter wird der Mergel halbfest und fest. Aufgrund der Ausdehnung und Schrumpfung dieser Bodenschichten kann es unter Wasserzufuhr und in Abhängigkeit der Durchwurzelung dieser Schichten zu lokal unterschiedlich ausfallenden Setzungen kommen.

Darüber stehen schwach tonige und schwach feinsandige Schluffablagerungen an, die zu Lösslehm verwittert sind. An der Oberfläche stehen in allen Bohrungen anthropogene Anschüttungen aus natürlichen Bodenarten (vorrangig Lehm und Oberböden) an, vermischt mit unterschiedlichen Anteilen von Beimischungen aus Bauschutt (in der Regel Ziegelbruch) und Asche. Im Mittel schwankt die Mächtigkeit der Anschüttungen zwischen 0,5 und 2,0 m. Im südwestlichen Plangebiet sind auch größere Mächtigkeiten zwischen 5,0 und 6,0 m festzuhalten (angefüllte ehemalige Ziegeleigrube - in sehr lockerer Lagerung). Im Rahmen der Abbruch und Sanierungsarbeiten wurde stellenweise Füllsand bis zu einem Meter Mächtigkeit auf einem Geotextil aufgebracht.

Nach Auswertung der Feststoff- und der Elutatuntersuchungen gemäß LAGA M 20 (1998) ergibt sich für MP 1 eine LAGA-Klasse Z 1.2 (Eingeschränkter Einbau in technischen Bauwerken/Eingeschränkter offener Einbau in wasserdurchlässige Bauweise), für MP 2 Z 2 (Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen in nicht oder nur gering wasserdurchlässiger Bauweise), für MP 3 >Z 2 (keine Verwertung im Rahmen der Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial) und MP 4 Z 2. Bei MP 3 ist für die Einschätzung ein leicht oberhalb der Z 2 Einstufung liegender Wert für Polyaromatisierte Kohlenwasserstoffe (PAK) verantwortlich.

Bei den Bohrungen wurden Wasserstände in Höhen zwischen 43,25 bis 45,95 m über NHN festgestellt. Es handelt sich dabei um örtliches Stauwasser auf dem praktisch undurchlässigen Mergel. Ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk wurde auf dem Mergel nicht angetroffen, lediglich im Bereich der bauschuttverfüllten ehemaligen Ziegeleigrube im Südwesten des Plangebietes stellte sich ein einheitlicher Wasserstand bei ca. 45,15 m über NHN ein. In den festen Klüften des Emschermergels zirkuliert ein weiteres Grundwasserstockwerk, das beim Anschneiden erhebliche Zuflüsse bringen kann. Die Baugruben sollten daher nicht bis in diese Schichten reichen (ist nach den vorliegenden Planungen nicht vorgesehen).

Die vorhandenen stark bindigen Böden machen eine Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes gemäß den geltenden Regeln der Technik unmöglich.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Dabei gehen insbesondere die geplante Versiegelung der Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Rückstauung und Ableitung der anfallenden Regenwassermengen des Plangebietes explizit auf die Vorgaben dieses Gutachtens ein. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auch weiterhin eine Nutzung zulässig bleiben, die in etwa der im Bestand vorgefundenen Versiegelung und Verdichtung entspricht. Da die natürlichen Bodenfunktionen bereits im Bestand erheblich gestört sind, sind die Auswirkungen der künftig zusätzlich versiegelten Flächen zu relativieren. Zudem steht der Eingriff auf dem ehemaligen Schulstandort (Binnenentwicklung) einem Eingriff auf anderen, bisher nicht versiegelten Flächen gegenüber. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind somit insgesamt als gering zu beurteilen.

7.1.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Vornutzung des Geländes sowie den hohen Grad der bisherigen Versiegelung der Flächen ist das Schutzgut Wasser bereits im Bestand erheblich beeinträchtigt.

Zur Entwässerung der anfallenden Regenwassermengen führt das Bodengutachten aus: »Im gesamten Untersuchungsbereich stehen unterhalb der oberflächigen Anschüttungen stark bindige Böden an, die für eine Versickerung von Oberflächenwasser ungeeignet sind. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den geltenden Regeln der Technik ist daher nicht möglich.«

Ein Beleg für die schlechten Entwässerungsbedingungen auf den Flächen wird zudem im Artenschutzgutachten dokumentiert, das für Teile des Plangebietes eine Vernässung festhält und Amphibienarten in die Untersuchung aufnimmt.

Mit Umsetzung der Planung werden sich die Bedingungen innerhalb des Plangebietes nicht grundsätzlich verändern. So wird weiterhin der Boden eine dezentrale Versickerung nicht ermöglichen. Zudem werden die Flächen des Bebauungsplanes weiterhin bzw. zusätzlich zu einem hohen Grad versiegelt.

Da die Bodenverhältnisse des Altstandortes einer Ziegelei für die Versickerung von Wasser nicht geeignet sind, sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Entwässerung von Regenwasser über ein System von Flächen und Anlagen vor, das der Rück-/Einstauung der anfallenden Regenwassermengen dient. Auch die teilweise begrünten Dächer von Tiefgaragen und Wohngebäuden bedingen eine Rückstauung von Regenwasser (die in der Ermittlung erforderlicher Rückstauvolumina im Rahmen der Entwässerungskonzeption jedoch aufgrund der geringen Rückstauwirkung dieser Flächen nicht berücksichtigt wird). Insgesamt sollen die geplanten Rückstauvolumina letztlich zu einem verzögerten Abfluss des im Trennsystem aufgefangenen Regenwassers führen.

Zudem sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Bereich der östlichen, der westlichen sowie der südlichen Plangebietsgrenze Flächen vor, die nicht versiegelt werden dürfen/können und somit in geringfügigem Maße zur Neubildung von Grundwasser beitragen können. Insbesondere in der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist gemäß Bodengutachten und der dort nachgewiesenen Verfüllung der ehemaligen Ziegeleigrube mit unbelastetem Bauschutt davon auszugehen, dass dies zu keinen Verunreinigungen des Grundwassers führen wird. Zudem sind die Flächen hier ausreichend durchlässig, sodass sich durch die Entwässerung hier anfallender Regenwassermengen keine negativen Auswirkungen auf die Bodenverhältnisse einstellen sollten.

Dies entspricht in der Gesamtbewertung des Schutzgutes Wasser gegenüber der im Bestand vorgefundenen bzw. auch gegenüber der ehemaligen Nutzung einer geringfügigen Verbesserung.

7.1.5 Schutzgut Klima und Luft

In der synthetischen Klimafunktionskarte von 2007 sind die Flächen des Bebauungsplanes dem Klimatop Stadtrandklima zugeordnet. Dieses wird in dem Klimaschutzkonzept der Stadt Herne wie folgt beschrieben: »Meist aufgelockerte und durchgrünte Wohnsiedlungen bewirken schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Wohnklimatische Gunsträume.«

Im Nordwesten grenzt außerhalb des Plangebietes eine Fläche an, für die in der Klimafunktionskarte das Klimatop Parkklima ausgewiesen wird. Trotz einer Verbindung der Flächen besitzen die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bestand keine spezifischen Klimaeigenschaften oder eine wesentliche Luftaustauschfunktion.

Durch die geplante Eingrünung des Albert-Schweitzer-Carrés sowie insbesondere die geplanten und im Vorhaben- und Erschließungsplan näher geregelten begrünten Dachflächen innerhalb des Plangebietes ist insgesamt von einem positiven Einfluss der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen. Die Versiegelung von Flächen und die Fällung von Bäumen innerhalb des Plangebietes stehen dabei den positiven Auswirkungen einer Dachbegrünung für das Kleinklima sowie den positiven Auswirkungen der Neuanpflanzungen von Bäumen gegenüber.

Insgesamt verbleiben nach Umsetzung der Planung durch Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft (positive sowie negative).

7.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet hat aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb des Siedlungskörpers von Herne keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Innerhalb des Plangebiets waren/sind keine vom Landschaftsraum aus wahrnehmbaren, herausragenden Gebäude vorhanden oder geplant.

Die Auswirkungen der Entwicklung des Standortes auf das Ortsbild sind positiv zu bewerten. Die Festsetzungen ordnen sich einem städtebaulichen Leitbild unter, das im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens für den Standort entwickelt wurde. Die geplante Bebauung stellt nicht zuletzt aufgrund der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft insbesondere im Vergleich zur ehemaligen, gestalterisch wenig ansprechenden Bebauung künftig eine städtebauliche Aufwertung des Stadtteiles dar.

Auch die Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes sind positiv zu bewerten: unter Berücksichtigung der möglichen negativen Wirkungen einer brachgefallenen Nutzung auf das Ortsbild, wie sie im Bestand vorhanden ist und unter Berücksichtigung der heute prägenden gestalterischen Elemente der Nachbarschaft (Garagenhöfe und ältere, zweckmäßig gehaltene Bestandswohnbebauung) ist auch die Fällung von Bäumen innerhalb des Plangebietes (als bisher verbliebene positiv auf das Ortsbild einwirkende Elemente) vertretbar.

7.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.1.8 Wechselwirkungen

Insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft bestehen wechselseitige Wirkungen, die jedoch aufgrund der vorliegenden und geplanten Situation (Brachfläche mit verdichteten, nicht zur Versickerung von Regenwasser geeigneten Böden, geplante Begrünung von Dachflächen, gedrosselte Einleitung von anfallenden Regenwassermengen) eher positive, denn negative Auswirkungen entfalten werden.

Als negative wechselseitige Auswirkungen sind im Wesentlichen die Versiegelung und damit einhergehende verringerte Grundwasserneubildung zu nennen. Diese sind gegenüber der Bestandssituation als geringfügige Auswirkungen zu beurteilen.

7.1.9 Eingriff-Ausgleichsbilanz

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 »Albert-Schweitzer-Carré« wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach Landschaftsrecht NRW erfolgt nicht, da nur eine geringfügige Neuversiegelung zugelassen wird und die bestehende Situation/Nutzung nur eine geringe Bedeutung für Natur- und Landschaft besitzt. Diese Bewertung erfolgte in gemeinsamer Einschätzung/Übereinkunft mit dem Fachbereich Stadtgrün der Stadt Herne.

Ein Ausgleich erfolgt jedoch für die zu fällenden Bäume innerhalb des Plangebietes, die entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Herne teilweise vor Ort und teilweise planextern ausgeglichen werden. Demnach werden für die 28 innerhalb des Plangebietes zur Fällung festgesetzten Bäume insgesamt 40 Bäume ausgeglichen. 20 Bäume werden innerhalb und 20 Bäume außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Nur für die Bäume innerhalb des Plangebietes erfolgt eine entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Für alle 40 auszugleichenden Bäume werden im Durchführungsvertrag Sicherungsleistungen vereinbart, die ausgezahlt werden sobald die gefälltten Bäume durch entsprechende Neuanpflanzungen ausgeglichen sind.

Ein Fällantrag soll noch vor Einreichung eines Bauantrages erfolgen, um die Vorbereitung des Grundstückes außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (siehe hierzu auch: Hinweise auf dem Bebauungsplan zum Artenschutz).

7.1.10 Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen der Planung nimmt der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Anpflanzung von Bäumen auf (letztere über Sicherungsleistungen im Durchführungsvertrag gesichert). Zudem enthält der Bebauungsplan weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind zudem weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung geregelt, etwa die Umsetzung der Dachbegrünung, die Eingrünung des Plangebietes entlang der westlichen und der südlichen Plangebietsgrenze oder die Eingrünung einzelner Gartenflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete.

7.1.11 Zusammenfassung der Auswirkungen

Die Wiederaufnahme der Nutzung auf den Flächen der ehemaligen Albert-Schweitzer-Hauptschule in Herne Röhlinghausen geht mit einer neuen Verkehrsbelastung und damit verbundenen Emissionen einher. Die Reaktivierung der Flächen ist jedoch eine sinnvolle und den übergeordneten Zielen der Stadt Herne entsprechende Entwicklung, die einen Eingriff an dieser Stelle vertretbar machen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurden innerhalb des Plangebietes keine geschützten Arten festgestellt. Konkrete Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Um die allgemeinen Anforderungen an den Artenschutz zu erfüllen, nimmt der Bebauungsplan einen Hinweis auf. Zudem fixieren Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag den erforderlichen Ausgleich entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Herne.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der stark anthropogenen Überformung der Böden und aufgrund der ungünstigen natürlichen Bedingungen des Bodens als gering zu bewerten bzw. im Falle der geplanten Einstauwirkung des Entwässerungssystems als positive Auswirkungen des Planverfahrens zu bewerten. Die Auswirkungen der Planungen auf Klima und Luft sind durch die geplante Versiegelung, die Zunahme von verkehrsbedingten Emissionen sowie die Fällung von Bäumen bestimmt. Hier werden durch die geplanten Dachbegrünungen sowie die anzupflanzenden

Bäume innerhalb des Plangebietes die geringfügig negativen Auswirkungen weiter gemindert. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind keine zu erwarten, aufgrund der ungünstigen Vorbedingungen hinsichtlich des Ortsbildes sind durch die Planungen positive Entwicklungen anzunehmen. Als Wechselwirkungen sind die Auswirkungen der Versiegelung von Boden mit den Auswirkungen auf Grundwasser Neubildung sowie auf Klima und Luft zu nennen. Diese Auswirkungen sind jedoch bereits im Rahmen der Beurteilung zu den jeweiligen Schutzgütern bereits ausreichend berücksichtigt worden.

Tab. 1: Zusammenfassende Bewertung der Umweltwirkungen

Schutzgut	Beschreibung der möglichen positiven und negativen Umweltauswirkungen	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch	Schallemissionen durch Zunahme von KFZ-Verkehr	gering
Tiere und Pflanzen	Fällung von Bäumen und Ausgleich nach Baumschutzsatzung und gemäß BNatSchG Keine Eingriffe in geschützte Arten	gering -
Boden	Zusätzliche Versiegelung bereits verdichteter, vorgenutzter Böden Nutzung eines Standortes der Binnenentwicklung	gering -
Wasser	Versiegelung verursacht Verringerung der Grundwasserneubildung der natürlichen Bodenfunktionen Minderung der Hochwassergefahren bei übergeordneten Gewässern durch Rückstauung anfallender Regenwassermengen	gering positive Auswirkungen
Klima und Luft	Flächen bisher ohne wesentliche Bedeutung für das Schutzgut; Planung ohne Auswirkungen auf Klima und Luft	gering
Landschaft- und Ortsbild	Keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild Verbesserung des Ortsbildes	- positive Auswirkungen

Schutzgut	Beschreibung der möglichen positiven und negativen Umweltauswirkungen	Bewertung der Erheblichkeit
Kulturgüter und Sachgüter	Kein Eingriff in das Schutzgut	-
Wechselwirkungen	-	gering

Die Auswertung der Schutzgüter ergibt, dass mit Umsetzung der Planung und der Inanspruchnahme der Brachflächen keine schwerwiegenden Auswirkungen verbleiben. Die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind allesamt als gering einzustufen oder mit Umsetzung der Planung sind keine oder positive Auswirkungen zu erwarten. Abschließend kann festgehalten werden, dass mit Umsetzung der Planung und unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

7.2 Verkehr

Die vorhandenen öffentlichen Straßen im Umfeld des Plangebietes haben sich bei den ehemaligen Nutzungen auf den Flächen des Plangebietes (hier: Schule sowie gewerbliche Nutzung) als für diese Nutzungen ausreichend dimensioniert erwiesen. Mit der Reaktivierung der Flächen des Plangebietes geht auch eine Wiedernutzung der Straßen einher. Auf dem Grundstück entstehen insgesamt 108 Wohneinheiten mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen.

Um die Auswirkungen auf den Straßenverkehr zu minimieren, werden mit der Planung Fuß- und Radwege im Quartier umgesetzt, die das Plangebiet an das bestehende Wegenetz anbinden. Dabei werden auch Verbindungen erschlossen, die gegenüber der Nutzung des privaten KFZ deutliche (Entfernungs-)Vorteile bieten: Über Fuß- und Radwege innerhalb des Plangebietes ist eine Anbindung des westlich und südlich des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweges sowie damit an die südlich liegenden Nahversorgungseinrichtungen und die dortigen ÖPNV-Angebote vorgesehen (diese Verbindung steht als halb-öffentlicher Weg zumindest den Bewohnern der Siedlung offen). Darüber hinaus werden Einstellplätze für Fahrräder vor den Wohngebäuden vorgesehen, wohingegen Autos überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes (~~Straßenname: Albert-Schweitzer-Carré~~) wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet. Die Flächen werden als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Weitere Regelungen zu den Verkehrsflächen werden im Rahmen der verbindlichen und unverbindlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Blatt 1 bis 3 fixiert/vorgeschlagen.

7.3 Ver- und Entsorgung

In der Eichendorffstraße, dem westlich sowie südlich des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweg sowie der Fritz-Reuter-Straße sind alle notwendigen Versorgungsleitungen (Gas, Telekommunikationsleitungen, Strom, Wasser) sowie ein Kanalnetz vorhanden. Die Versorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch neue, durch den Vorhabenträger zu errichtende Leitungen. Die Entwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch getrennt geführte Kanäle für die anfallenden Regenwasser- und Abwassermengen. Die Einleitung des Regenwassers erfolgt gedrosselt.

~~Innerhalb des Plangebietes wird die Errichtung einer Trafostation erforderlich, um das Stromnetz innerhalb des Plangebietes zu verteilen. Hierfür wurde der geplante Standort in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes einschließlich erforderlicher Abstandsflächen gesichert.~~

Die Wärmeversorgung wird entweder durch Geothermie-Tiefenbohrungen am Rande des Plangebietes (innerhalb der WA-Flächen) einschließlich eines entsprechenden Verteilnetzes innerhalb des Plangebietes oder alternativ über konventionelle Energieträger sichergestellt. Nach Prüfung der technischen und finanziellen Machbarkeit der Varianten erfolgt eine abschließende Klärung im Rahmen der Baugenehmigung.

Weitere Regelungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes können im Rahmen des Durchführungsvertrages vereinbart werden.

7.4 Kosten und Finanzierung

Die ~~Gemeinnützige~~ Wohnstättengenossenschaft Wanne-Eickel eG als Eigentümerin der Grundstücke ist Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die überplanten Grundstücke befinden sich – mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger ist bereit und in Lage, das Vorhaben zu realisieren.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Alle Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 liegen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Eigentum der ~~Gemeinnützige~~ Wohnstättengenossenschaft Wanne-Eickel eG.

7.6 Flächenbilanz

Flächenbilanz	Fläche [qm]	Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeine Wohngebiete	8.734	69,8 %
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	59	0,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.309	10,5 %
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.466	19,7 %
davon mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	2.466	19,7 %
Fläche des Geltungsbereiches VBP Nr. 11 »Albert-Schweitzer-Carré«	12.509	100,0 %
Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum VBP	11.200	89,5 %

8 Anlagen

8.1 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die folgenden Gutachten erarbeitet:

- Biologische Station östliches Ruhrgebiet: Artenschutzprüfung für geplante Baumfällungen an der Fritz-Reuter-Straße 11 Herne, Teil 2. Herne, Juni 2016.
- Biologische Station östliches Ruhrgebiet: Artenschutzprüfung für das Gelände des „Albert-Schweitzer-Carrés“ an der Fritz-Reuter-Straße 11 Herne. Herne, August 2016.
- geotec ALBRECHT Ingenieurgesellschaft GbR: Geotechnischer Bericht über die Baugrundverhältnisse im Bereich des Bauvorhabens Errichtung des Wohn-Quartiers Albert-Schweitzer-Carré Fritz-Reuter-Straße in Herne. Herne, 3. Mai 2016.

Diese Gutachten werden als Bestandteil der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

(Friedrichs)
Stadtrat

9 Anhang

9.1 Literatur- und Quellenverzeichnis

Biologische Station östliches Ruhrgebiet: Untersuchung möglicher Fledermausquartiere, Nester und Bruthöhlen für Vögel in Gehölzbeständen auf dem Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule in Herne. Herne, 7. März 2014.

Biologische Station östliches Ruhrgebiet: Artenschutzprüfung für geplante Baumfällungen an der Fritz-Reuter-Straße 11 Herne, Teil 2. Herne, Juni 2016.

Biologische Station östliches Ruhrgebiet: Artenschutzprüfung für das Gelände des „Albert-Schweitzer-Carrés“ an der Fritz-Reuter-Straße 11 Herne. Herne, August 2016.

geotec ALBRECHT Ingenieurgesellschaft GbR: Geotechnischer Bericht über die Baugrundverhältnisse im Bereich des Bauvorhabens Errichtung des Wohn-Quartiers Albert-Schweitzer-Carré Fritz-Reuter-Straße in Herne. Herne, 3. Mai 2016.

Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), ~~zuletzt geändert durch Art. 101 V v. 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)~~, ~~zuletzt geändert durch Art. 19 G v. 13. September 2016 (BGBl. I S. 2258)~~.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S.666/SGV.NW.2023), ~~zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S.496)~~, ~~zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)~~.

~~Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)~~.

~~Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. 2016 S. 934)~~.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW S. 249).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 V v. 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), ~~zuletzt geändert durch Art. 12 G v. 24.5.2016 (BGBl. I S. 1217)~~, ~~zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)~~.

~~Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz (LWG NRW) vom 25. Juni 1995 (GV. NW. 1995 S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016~~.

~~Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen –
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NW. 1980 S. 226), zuletzt geändert durch~~

Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

Stadt Herne: Synthetische Klimafunktionskarte der Stadt Herne; Herne, 2007.

Stadt Herne: Landschaftsplan der Stadt Herne; Herne.

Stadt Herne: Altlastenkataster der Stadt Herne; Herne.

Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung 61-2-1 (30. August 2016): Regionaler Flächennutzungsplan. Essen, 2016.

Bezirksregierung Arnsberg: Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan Ost. Arnsberg, 2011.

NRW Umweltdaten vor Ort: Daten zu den Themenbereichen Luft, Wasser z. B. Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutz; (Internet-Abfrage u.a. am 14. September 2016).