

# Vorhaben- und Erschließungsplan



## Hinweise:

Die Darstellungen zum Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Ansichten und Schnitte, die Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, sind hinsichtlich der Nutzungsart, der Dachbegrenzung, der Dachform sowie der Lage des Gebäudes verbindlich. Hinsichtlich der äußeren Höhen des Gebäudes dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gemäß des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht überschritten werden.

Die Standorte der mindestens 6 anzupflanzenden Bäume zur Stellplatzbegrünung sind exemplarisch.

Die Standorte der 15 anzupflanzenden Bäume als Ersatzpflanzungen sind exemplarisch. Von den eingetragenen Standorten der Baumpflanzungen darf im Zuge der konkreten Ausführungsplanung gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 9.2 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgewichen werden.

Die Gliederung der Fassaden, die Zuordnung der Fassadenfarben und die Verwendung der genannten Materialien sind verbindlich. Im Bereich der geplanten gastronomischen Nutzungen darf an den Ansichten West, Ost und Süd von der Fassadengliederung in Bezug auf die Anordnung der Fenster und Türen im Zuge der Ausführungsplanung abgewichen werden.

## Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan

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

## Vorhabenbeschreibung

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

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

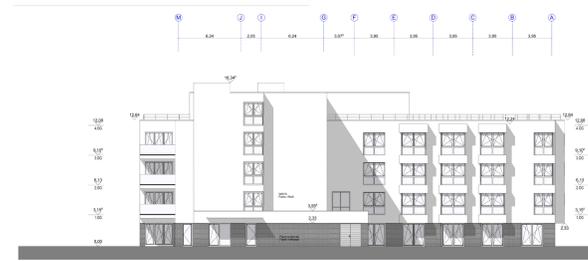
**Städtebauliches Konzept**  
Um die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens zu ermöglichen, wird ein Bestandsgebäude (Hausmeistergebäude) zurückgebaut. Im Übrigen handelt es sich um eine teilversiegelte Schulhoffläche, teilweise mit Baumbestand.

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

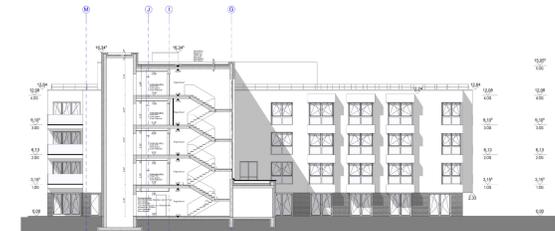
**Erschließungskonzept**  
Das neue Gebäude wird für Pkw über die beiden bestehenden Zufahrten des westlich angrenzenden bestehenden Gesundheitscampus erschlossen. Hierüber findet auch die Anlieferung für das neue Pflegeheim statt. Die östliche der beiden Zufahrten über die Forellstraße zweigt somit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

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

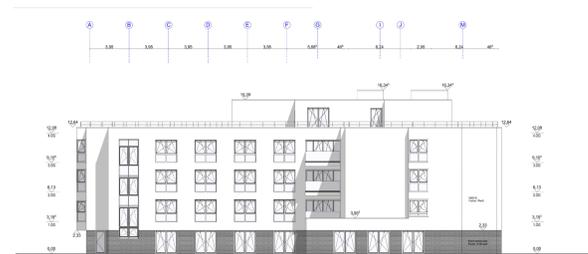
# Ansichten und Schnitte Maßstab: 1:250



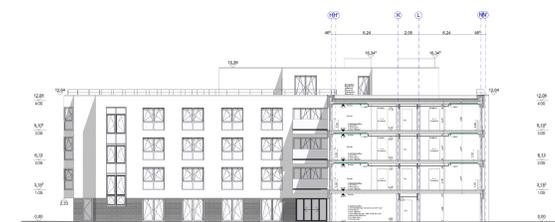
Ansicht Nord



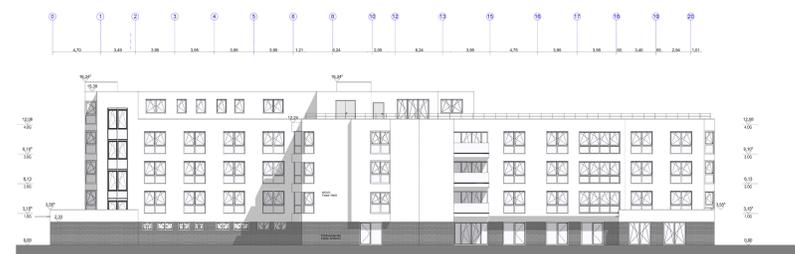
Schnitt BB



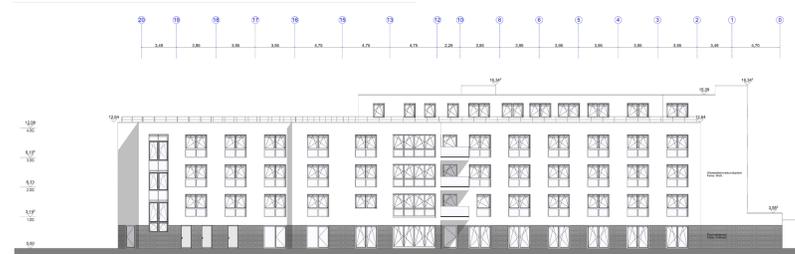
Ansicht Süd



Schnitt AA



Ansicht West



Ansicht Ost



**Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil der Unterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 - Pflegeheim Forellstraße -**

Bearbeitung durch: <b>ISR</b> Innovativ in Stadt + Raum 2017 Preisträger für den Wettbewerb Preis 100.000,- €	Gefertigt: <b>-16.12.2019- 21.07.2020</b>	Maßstab: <b>1:500</b>
--	---	-----------------------

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte  
**Planentwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB - Planentwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**