Ersatzneubau Else-Drenseck-Seniorenwohnanlage/Neubau KiTa – Vorhabenbeschreibung (Anlage 1)

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
Die Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Westliches Westfalen e. V plant eine Neustrukturierung der vorhandenen Else-Drenseck-Seniorenwohnanlage in Herne. Vorgesehen ist ein sukzessiver Rückbau der vorhandenen Gebäude, die durch die bauabschnittsweise Erstellung von Neubauten (stationäre Altenpflege und Wohnungen für Senioren) ersetzt werden sollen. Darüber hinaus soll als neue Nutzung eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 der Stadt Herne. Da dessen Festsetzungen der Realisierung des Vorhabens z.T. entgegenstehen, soll zur planungsrechtlichen Absicherung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Zugrunde gelegt wird ein Verfahren gemäß § 13a BauGB, auf einen Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung soll verzichtet werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Plangebiet
Das Plangebiet (= räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) umfasst die Flurstücke 352 (tlw), 389 und 390. Alle Flurstücke befinden sich in innerhalb der Flur 9 in der Gemarkung Börnig. Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Im Norden durch die Straße Am Katzenbuckel bzw. die Flurstücke 665 und 664 (tlw.)
- Im Osten durch die Straße Am Katzenbuckel bzw. die Flurstücke 739, 738 und 737
- Im Süden durch die Castroper Straße
- Im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 416, 497, 531 und 724

Die Neubebauung ist auf dem Flurstück 389 (ca. 11.600 qm) vorgesehen. Die Flurstücke 352 (tlw.) und 390 (jeweils Stadt Herne) werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Hier ist u.a. im weiteren Verfahren zu prüfen, inwiefern eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen (u.a. nicht umgesetzte Verkehrsflächen) sinnvoll ist.

Das Plangebiet (Flurstück 389) ist heute zu großen Teilen durch die Bebauung der Else-Drenseck-Seniorenwohnanlage (Gebäude sowie Frei- und Erschließungsflächen) gekennzeichnet. Darüber hinaus befindet sich im südöstlichen Teil eine private Stellplatzanlage. Zwischen den Gebäuden befinden sich Freiflächen, z.T. mit Baumbestand. Das Flurstück 352 umfasst die Verkehrsflächen der Kirchstraße, das Flurstück 390 beinhaltet (untergeordnet) Verkehrsflächen bzw. stellt stellt sich hautsächlich als Freifläche da.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch eine meist aufgelockertte Wohnbebauung geprägt, südlich der Castroper Straße befindet sich eine dichtere, gemischt genutzte Bebauung.

Planerische Rahmenbedingungen
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 »Kirchstraße, Castroper Straße, Vellwigstraße« der Stadt Herne (genehmigt 1970) setzt für große Teile des o.g. Plangebietes ein WA mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 1,0 und bis zu vier zulässige Geschosse fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels eines

großen zusammenhängenden Baufensters festgesetzt. Ein Teilbereich im Südosten wird als private Stellplatzanlage festgesetzt. Darüber hinaus werden die Flurstücke 352 (tlw.) und 390 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzungen werden durch die Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

Der regionale Flächennutzungsplan stellt den Plangebereich als Wohnbaufläche dar, die Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Konzept und vorgesehene Festsetzungen

Für die künftige Seniorenwohnanlage sind drei Baukörper geplant, die entlang der umgebenen Straßen Raumkanten definieren und sich um einen Quartiersplatz (mit Außengastronomie des Cafés) gruppieren. Entlang der Kirchstraße werden zwei Gebäude mit Seniorenwohnungen (zwei- bis dreigeschossig) errichtet, östlich angrenzend befindet sich das dritte Gebäude (stationäre Altenpflege). Dieses ist dreigeschossig, am südlichen Kopfende zur Castroper Straße gliedert sich ein viergeschossiger Baukörper mit Seniorenwohnungen an. Die geplante Kindertagesstätte mit vier Gruppen im südöstlichen Plangebiet ist zweigeschossig. Für alle Gebäude im Plangebiet sind Flachdächer vorgesehen.

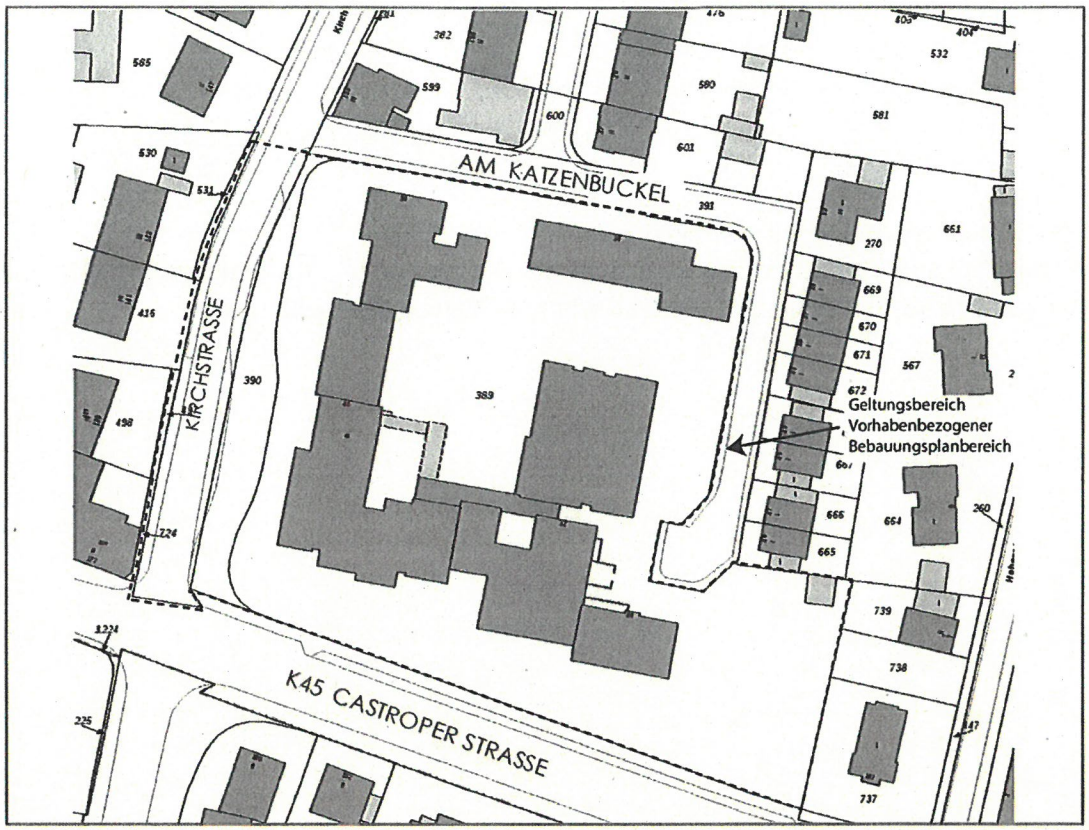
Zwei größere Stellplatzanlagen (von der Kirchstraße bzw. von der Straße Am Katzenbuckel anfahrbar) sind im Plangebiet vorgesehen. Darüber hinaus ist eine kleinere Stellplatzanlage am östlichen Plangebietsrand geplant. Der Hol-/Bringverkehr der Kindertagesstätte soll nach Möglichkeit über die Castroper Straße erfolgen.

Die Freiflächen im Plangebiet werden begrünt und gestalterisch aufgewertet, z.B. als Sinnesgarten.

Umweltbelange und Fachgutachten
Bestandteil des Verfahrens ist eine Artenschutzvorprüfung. Die gutachterliche Betrachtung weiterer Fachbelange wird sich aus dem weiteren Verfahren ergeben.

post welters + partner mbB
Architekten und Stadtpkaner BDA/SRL
24. April 2018

Anlage 2 zum Einleitungsantrag gemäß §12 BauGB



Ohne Maßstab

N

postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner