

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Nr.: 2013/0266</b> Status: öffentlich Datum: 18.04.2013 Verfasser/in: Herr Lökenhoff, Tel. 3009		
FB 51 - Stadtplanung und Bauordnung			
<b>Bebauungsplan Nr. 235 -Dienstleistungspark Schloss Strünkede-</b> <b>Stadtbezirk Herne-Mitte</b>			
<b>Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</b>			
Beratungsfolge:			
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>TOP</i>	<i>Ja/Nein/Enth.</i>
30.04.2013	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung		
08.05.2013	Ausschuss für Umweltschutz		
14.05.2013	Integrationsrat		
23.05.2013	Bezirksvertretung Herne-Mitte		
28.05.2013	Haupt- und Finanzausschuss		

**Finanzielle Auswirkungen in €**

**Teilergebnisplan (konsumtiv)**

Produkt	Kontengruppe	Ertrag/Aufwand (-)
Nr.: ./.	Nr.: ./.	./.
Bez.:	Bez.:	

**Teilfinanzplan (investiv)**

Maßnahme	Kontengruppe	Einzahlung/Auszahlung (-)
Nr.: ./.	Nr.: ./.	./.
Bez.:	Bez.:	

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt
  - a) Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 –Dienstleistungspark Schloss Strünkede– gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
 

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 2 dargestellt.
  - b) Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 23.06.2009 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/1 –Industriegelände Nord–
  
2. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

## **Sachverhalt:**

### **A. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 235 -Dienstleistungspark Schloss Strünkede- umfasst einen Bereich, der durch die Forellstraße im Norden, den Westring im Osten, die Straße Lackmanns Hof im Süden und die Kaiserstraße im Westen begrenzt wird.

Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der unter Anlage 2 beigefügten Kartengrundlage.

### **B. Planungsanlass und –erfordernis**

Nachdem im Sommer 2008 die Wohnheime für Asylbewerber an der Forellstraße abgebrochen wurden, konkretisierte die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Herne die Idee, auf der Fläche des Kirmesplatzes den Dienstleistungspark Schloss Strünkede zu entwickeln. Nach ersten städtebaulichen Überlegungen wurde deutlich, dass dieses Gewerbegebiet für kleinteilige Gewerbestrukturen gut geeignet ist.

Die in Rede stehende Fläche liegt im Geltungsbereich des seit dem 14.12.1971 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 21/1, der in diesem Teilbereich Festsetzungen trifft, die die geplante gewerbliche Entwicklung nicht zulassen, so dass der Bebauungsplan zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geändert werden muss. Im Hinblick darauf hat der Haupt- und Finanzausschuss bereits am 23.06.2009 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/1 gefasst.

Im Rahmen der Überlegungen zur Erarbeitung eines Plankonzeptes wurde deutlich, dass ein Heranrücken von Gewerbebetrieben bis unmittelbar an das bestehende Wohngebiet Lackmanns Hof in Anbetracht der hier bestehenden sehr massiven Bebauung städtebaulich nicht sinnvoll ist. Stattdessen besteht nunmehr das planerische Ziel, entlang der Straße Lackmanns Hof einen Grundstücksstreifen von rund 30 Metern Tiefe für eine Wohnbebauung vorzusehen, die einen ausgleichenden – im Hinblick auf die Höhe und Dichte der Bebauung - städtebaulichen Übergang zwischen Bestands- und Neubebauung schafft. Zudem kann hierdurch ein Angebot an attraktivem Wohnraum für sich ansiedelnde Gewerbetreibende entstehen, so dass auch die Vermarktungsfähigkeit der benachbarten Gewerbeflächen an höherwertige Dienstleistungsunternehmen zusätzlich gesteigert wird. Als Pufferzone zum gewerblich genutzten Teil soll sich ein Grünstreifen in West-Ost-Richtung erstrecken.

Zudem besteht das städtebauliche Ziel, zur langfristigen Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung des in dieser Hinsicht defizitär ausgestatteten Ortsteils einen leistungsstarken Lebensmittelmarkt im Einmündungsbereich Forellstraße / Kaiserstraße anzusiedeln.

In Anbetracht der geänderten Planungsziele und zur Klarstellung des Bebauungsplanverfahrens soll ein neuer Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 gefasst werden. Der damalige Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21/1 –Industriegelände Nord– wird aufgehoben.

### **C. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Fläche verfügt über gute Standortvorteile, die sowohl durch eine zentrale Lage als auch eine ausgezeichnete verkehrliche Anbindung deutlich werden, so dass sie für die Entwicklung eines Bürostandortes sehr gut geeignet ist. Der „Dienstleistungspark Schloss Strünkede“ soll ein hohes Maß an städtebaulicher und architektonischer Qualität bieten. Eine ausgeprägte Durchgrünung des Gebietes wird zusätzliche Standortqualitäten gewährleisten. Die künftigen Größen der Einzelgrundstücke sollen variabel parzellierbar sein und über Flächen von 1.000 - 5.000 m<sup>2</sup> verfügen.

Im südlichen Teil des Plangebietes sollen auf einer Gesamtfläche von rund 9.500 m<sup>2</sup> mehrgeschossige Wohnhäuser, die sich ebenfalls durch hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten auszeichnen, entstehen.

Aufgrund des Defizits an Nahversorgungsläden in diesem Ortsteil soll im nordwestlichen Teil des Plangebietes eine Fläche für einen Lebensmittelmarkt ausgewiesen werden.

### **D. Voraussichtliche Inhalte der Planung**

Der für die künftige gewerbliche Entwicklung vorgesehene Teilbereich wird im neu aufzustellenden Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation können auf dieser Fläche allerdings nur Betriebe angesiedelt werden, die mit der vorhandenen Umgebungsbebauung in Einklang zu bringen sind. Vor diesem Hintergrund werden planungsrechtliche Festsetzungen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht getroffen.

Da der geplante Lebensmittelmarkt als „Vollsortimenter“ ausgeführt werden soll und es sich somit um einen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, wird hierfür ein „Sondergebiet“ festgesetzt.

Die für die wohnbauliche Entwicklung entlang der Straße Lackmanns Hof vorgesehene Teilfläche des Plangebietes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

### **E. Weitere Vorgehensweise**

Der nächste Schritt im Planverfahren ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

(Friedrichs)  
Stadtrat

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000
2. Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 21/1 mit Eintragung des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 235