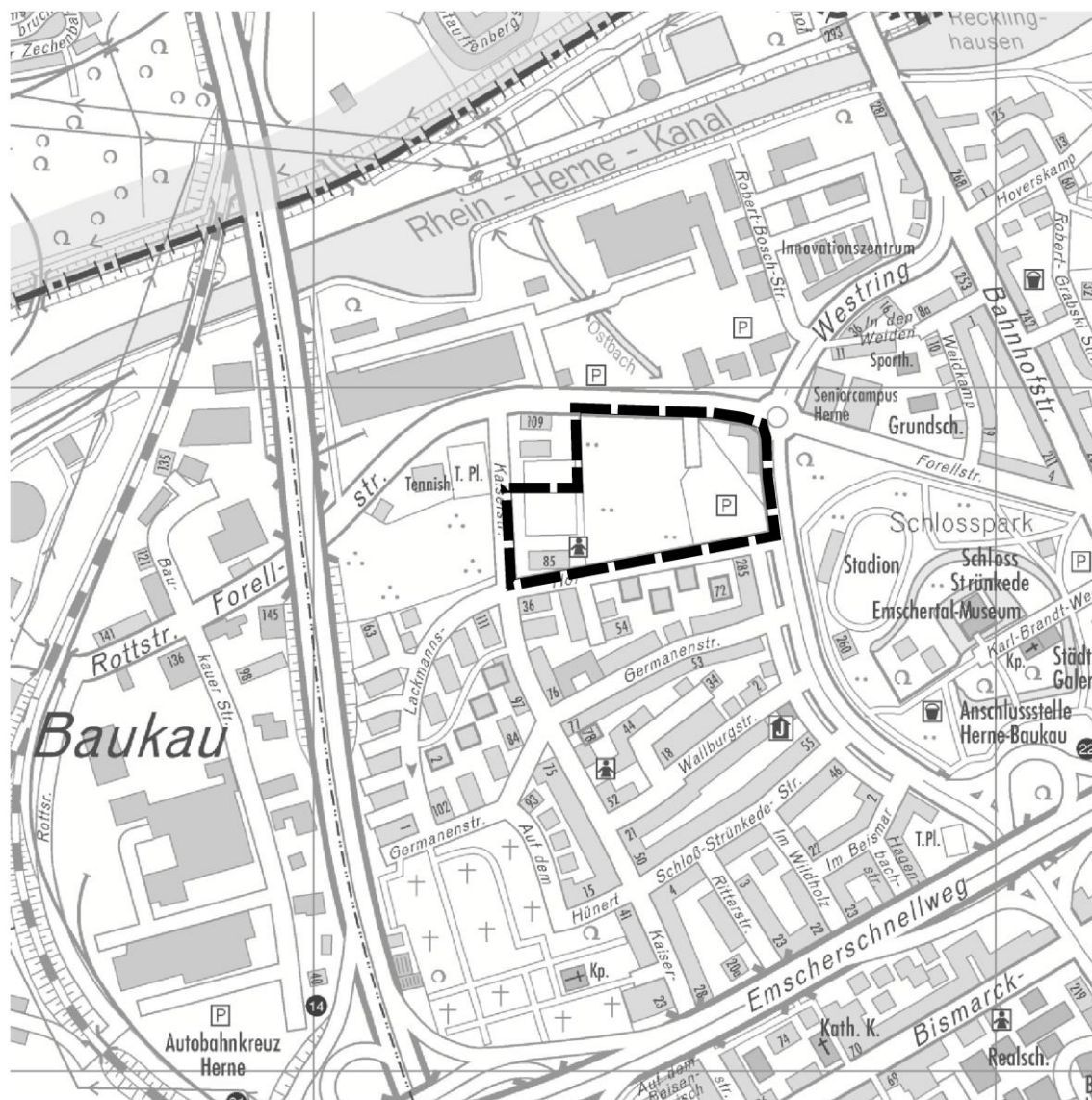


## Zusammenfassende Erklärung

Herne, 01.03.2024

# Bebauungsplan Nr. 235 – Dienstleistungspark Schloss Strünkede –

Stadtbezirk Herne-Mitte



## **Inhalt**

<b>1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
<b>2. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>1</b>
<b>3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>2</b>
<b>4. In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen</b>	<b>5</b>

## 1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Durch die bauliche Entwicklung dieser Potenzialfläche soll eine deutliche Steigerung der städtebaulichen Attraktivität des Stadtteils Baukau erfolgen. Nachdem im Sommer 2008 die Wohnheime für Asylbewerber an der Forellstraße abgebrochen wurden, konkretisierte die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Herne das Ziel, auf der in städtischem Eigentum stehenden Fläche zwischen der Forellstraße, dem Westring, der Straße Lackmanns Hof und der Kaiserstraße den Dienstleistungspark Schloss Strünkede zu entwickeln. Nach verschiedenen planerischen Überlegungen wurde deutlich, dass dieses größtenteils ungenutzte Plangebiet insbesondere für hochwertiges Gewerbe des Forschungs- und Dienstleistungssektors geeignet ist. Die integrierte Lage und die Nachbarschaft dieses Areals zum IGZ Innovations- und Gründerzentrum beinhalten dabei eine besondere Entwicklungschance. Mit seiner zentralen Lage im Ruhrgebiet und der Nähe zu den Universitäten Bochum, Dortmund und Gelsenkirchen bestehen gute Möglichkeiten, eine adäquate Nachnutzung an diesem verkehrlich gut angebundenen Standort zu realisieren und ihn damit zu revitalisieren.

Das Ziel der städtebaulichen Planung ist es, auf der innerstädtischen Brachfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit einem Wohngebiet für den Geschosswohnungsbau, einer Schule, Gewerbeflächen primär für den Forschungs- und Dienstleistungssektor sowie öffentlichen Grünflächen zu schaffen. Auch die Bestandsbebauung am Knotenpunkt Westring/Forellstraße im Osten und die bestehende Kita im Südwesten des Plangebiets sollen dabei – der derzeitigen baulichen Nutzung entsprechend – weiterhin planungsrechtlich gesichert werden. Das Grundkonzept der Planungskonzeption bilden attraktive Grünverbindungen, die als naturnahe Gliederungselemente das Plangebiet durchziehen und die Fläche an angrenzende bestehende sowie geplante Grün- und Wasserflächen anbinden sollen. Dabei soll zum einen das Plangebiet gem. des Grünflächenentwicklungsplans der Stadt Herne (GEP 2021-2025) durch eine Grünverbindung vom Schlosspark Strünkede bis zur Forellstraße und im weiteren Verlauf an die geplante Grünverbindung entlang des Ostbaches an den Rhein-Herne-Kanal angebunden werden und zum anderen soll eine Grünverbindung in westlicher Richtung zum Kleingartenverein „Kaiserstraße“ geschaffen werden. Durch die Grünverbindungen soll gleichzeitig das im „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne, Erste Teilfortschreibung 2020“, vom Rat der Stadt beschlossene Entwicklungsziel für das Nahversorgungszentrum Baukau umgesetzt werden. Hierfür sollen innerhalb der Grünflächen Wegeverbindungen entstehen, die das Plangebiet und die umliegenden Wohngebiete mit dem Nahversorgungsstandort städtebaulich verknüpfen.

Des Weiteren soll mit dem Bebauungsplan ein Entwicklungsziel des sich zurzeit noch in der Aufstellung befindlichen „Masterplan Wasserlagen“ der Stadt Herne umgesetzt werden, der als mittel- bis langfristiges Strukturkonzept des Emscher- und Kanalraums für das Plangebiet eine wohnbauliche und nicht störende gewerbliche Entwicklung mit den zwei Grünverbindungen vorsieht. Zuletzt soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen inneren Erschließungsmaßnahmen des Plangebiets schaffen sowie dem Klimafolgenanpassungskonzept der Stadt Herne mit Maßnahmen zur Reduzierung der klimawandelbedingten stadträumlichen Auswirkungen entsprechen.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Revitalisierung von Brachflächen entspricht den Zielvorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefordert wird. Die beabsichtigte Konversion in integrierter städtischer Lage führt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da keine neuen Außenbereichsflächen an anderer Stelle erstmals baulich in Anspruch genommen werden müssen. Gleichzeitig kann und soll die bereits

im Umfeld des Plangebiets vorhandene Infrastruktur in allen ihren Segmenten durch die neuen Nutzungen mit in Anspruch genommen und so effizient ausgelastet werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltschutzgüter) ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Anlage der Begründung) zusammengefasst wurden. Untersucht und dargestellt wurden im Umweltbericht die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig und umfassend die erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln und zu bewerten, um diese bei der Planerstellung in einer angemessenen Weise zu berücksichtigen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden auch die Ergebnisse der für das Plangebiet erstellten Fachgutachten (Schallgutachten, Altlastenuntersuchungen, Bodengutachten, Verkehrsgutachten, Artenschutzgutachten, Klimagutachten, archäologische Sachverhaltsermittlung) herangezogen. Bei der Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 235 ist zu beachten, dass der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21/1 – Industriegelände Nord – für das Plangebiet überwiegend eine „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ mit dem Nutzungszweck „Parkplatz“ planungsrechtlich festsetzt. Des Weiteren setzt der rechtskräftige Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 – Quartier Kaiserstraße – im Westen des Plangebietes ein Urbanes Gebiet fest. Insofern ermöglicht das Planungsrecht derzeit zum größten Teil eine überwiegend vollständige Versiegelung der Plangebietsfläche und greift damit deutlich stärker als das geplante Vorhaben in Natur und Landschaft ein. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies bedeutet, wenn Flächen überplant werden, für die bereits Baurechte bestehen, sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nur soweit durchzuführen, als die Überplanung über die bestehenden Baurechte hinausgeht. Vor diesem Hintergrund sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen rechtlich nicht erforderlich. Dennoch reagiert der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen auch zugunsten von Natur und Landschaft abwägend auf diesen Umstand, wodurch eine deutlich positive ökologische Eingriffsbilanz gegenüber der bisher im Plangebiet zulässigen Nutzung erzielt wird (siehe Anlage 13 der Begründung). Der Umweltbericht kommt in der Zusammenschau zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend realisiert werden. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzung des Anteils, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (Grundflächenzahl), die öffentlichen Grünflächen, die Pflanzgebote, die Nutzungsanordnungen, Nutzungsausschlüsse und die Regelungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Sitzung der Bezirksvertretung Herne-Mitte im September 2016. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 11.09.2023 bis einschließlich 11.10.2023 öffentlich ausgelegt. In der Sitzung der Bezirksvertretung gingen keine abwägungsrelevanten Eingaben ein und im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Eingaben gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.05.2023. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.11.2023.

Der Rat der Stadt Herne hat über die Anregungen und Bedenken sowie Hinweise, die während der Beteiligung der Behörden vorgetragen worden sind, beraten und unter der Berücksichtigung der Abwägung aller relevanten Belange gegen- und untereinander entschieden. Die Stellungnahmen und die detaillierten Abwägungsvorschläge sind der Anlage 4 der Beschlussvorlage 2023/1262 zu entnehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 51 Stellungnahmen ein. Der Großteil der Stellungnahmen umfasste weder Einwände noch Anregungen oder er betraf den nachgelagerten Planvollzug und wurde entsprechend zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen mit Anregungen sind nachfolgend zusammengefasst.

Die Emschergenossenschaft wies darauf hin, dass eine Offenlegung des Ostbaches innerhalb des Plangebietes derzeit zwar nicht wahrscheinlich ist, jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Es solle daher im Rahmen der Bebauungsplanung ein Korridor von wenigstens 60 m Breite für die zukünftige Umgestaltung des Ostbaches freigehalten werden.

- Der Anregung wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Der Bebauungsplan setzt weiterhin einen 18 m breiten Schutzstreifen für den bestehenden Ostbachkanal als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Abwasser" fest, der bereits auch grundbuchrechtlich zugunsten der Emschergenossenschaft gesichert ist. Zusätzlich wird die Fläche noch als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Emschergenossenschaft bzw. deren Rechtsnachfolger zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Zusammen mit der daran westlich angrenzenden 20 m breiten festgesetzten öffentlichen Grünfläche ergibt sich somit ein 38 m breiter Korridor, der auch für eine Offenlegung des Ostbaches ausreichend groß bemessen ist: Mit der bestehenden Anschlusshöhe der Kanalsohle des Ostbaches von rd. 2,50 m bis 3,00 m unter Oberkante, einer realistischen Sohlenbreite von 1,00 m und einer regelmäßigen Böschungsneigung im Verhältnis 1 :3 wäre eine Böschungsausladung von insgesamt 19 m für die Offenlegung erforderlich. Innerhalb der grundsätzlich zur Verfügung stehenden 38 m breiten Fläche wird somit eine flexible offene Gestaltung des Ostbaches mit Wegen und weiteren Bepflanzungen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich nicht verhindert. Darüber hinaus würde ein freier Korridor für die offene Verlegung von mind. 60 m Breite bedeuten, dass der geplante Grünzug zusätzlich um 22 m Richtung Westen verbreitert werden müsste. Dadurch würde sich das Gewerbegebiet um eine Fläche von ca. 4.600 m<sup>2</sup> verkleinern und somit den bereits konkreten Ansiedlungsinteressen bzw. der beabsichtigten Ansiedlung von innovativen Unternehmen und Einrichtungen des Forschungs- und Dienstleistungssektors entgegenstehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungs- und Freiraumkonzeptes des Büros L+S und im Bauleitplanverfahren wurde die Emschergenossenschaft bereits beteiligt. Die erarbeitete Vorplanung des Büros L+S bildet die Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen. Die konkrete Ausgestaltung der festgesetzten Fläche für Abwasserbeseitigung und der öffentlichen Grünfläche ist nicht Regelungsgehalt des Bebauungsplanes. Im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanungen sind die einzelnen Umbaumaßnahmen sowie die Herstellung der Freiraum- und Entwässerungsplanung zu konkretisieren und aufeinander abzustimmen. Die Stellungnahme wurde daher der Stadtentwässerung Herne und dem Fachbereich Stadtgrün zur weiteren Abstimmung mit der Emschergenossenschaft zugeleitet.

Mit den Schreiben des geologischen Dienstes, des LWL-Archäologie, des Fachbereichs 53 Tiefbau und Verkehr und des Fachbereiches 51/4 Immissionsschutz wurden die Forderungen aufgestellt, Bodengutachten, archäologische Sachverhaltsermittlungen, Verkehrsuntersuchungen und ein Schallgutachten einzuholen.

- Die geforderten Gutachten wurden von der Stadt Herne eingeholt und in den Planungen berücksichtigt.

Die Wirtschaftsförderung Herne schlug eine Festsetzung vor, die viel Spielraum bei der Vermarktung eröffnet (z.B. Gewerbe im Bereich der Gesundheitswirtschaft).

- Der Anregung wird insoweit gefolgt, als dass der Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, in dem Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen werden hingegen nur Bordelle und vergleichbare Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr, Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die von der Entsorgung Herne gestellten Anforderungen an Straßenbreiten, Wendeanlagen, Schleppkurven und Müllbehälterstandflächen werden durch die entsprechend große Dimensionierung der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfüllt.

Die Stadtentwässerung Herne (SEH) forderte in ihrer Stellungnahme, die Entwässerung der Fläche im Trennsystem zu realisieren. Einleitendes Niederschlagswasser solle über einen Stauraumkanal gedrosselt und nach Möglichkeit dem nördlich des Plangebietes verlaufendem Ostbach zugeführt werden.

- Den Anregungen zum Trennsystem und zur Einleitung des Regenwassers wird durch die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen inhaltlich entsprochen. Sie lassen sich in den einzelnen nachgelagerten Verfahren der Bauaufsicht und in den Ausführungsplanungen der öffentlichen Flächen abarbeiten. Der Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der SEH auf Grundlage des für das Plangebiet bereits vom Büro L+S erstellten Entwurf des Entwässerungskonzepts erarbeitet und steht dem Ausbau des geplanten Stauraumkanals innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie einer Einleitung des Regenwassers aus den Baugebieten somit nicht entgegen.

Der Fachbereich 23/3 Bauordnung weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass bei einer Umsetzung der Planung an anderer Stelle Flächen für notwendige Stellplätze des Stadions nachgewiesen werden müssen.

- Im Rahmen der Baugenehmigung zum Stadionumbau wurde die beantragte Zuschauerkapazität der ursprünglichen Zahl von 30.000 entsprechend der tatsächlichen Auslastung deutlich reduziert, so dass nur noch 46 Stellplätze nachzuweisen sind. Derzeit werden diese Stellplätze noch über eine Stellplatzbaulast im nordöstlichen Bereich innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird verwaltungsseitig geprüft, wo diese Stellplätze innerhalb oder außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden können und ob ggf. vertragliche Regelungen mit zukünftigen Grundstückseigentümern zu treffen sind.

Aus Sicht der IHK Mittleres Ruhrgebiet müssen Vorhaben grundsätzlich den Regelungen der Landesplanung sowie denen des kommunalen Masterplanes Einzelhandel entsprechen.

- Den Anregungen wird insoweit gefolgt, als dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den Regelungen der Landesplanung und den Vorgaben des „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Herne“ entsprechen.

In den Stellungnahmen der Fachbereiche 55 Stadtgrün, 51/4 Klima-/ Immissionsschutz wird auf den Verlust von natürlichen Bodenfunktionen bzw. auf die Bodenschutzklausel, auf lokal begrenzte Belastungen des Bodens und auf erforderliche Klimaanpassungsmaßnahmen hingewiesen.

- Im Sinne des LBodSchG wurde im Vorfeld der Planungen geprüft, ob vergleichbare freie adäquate Brachflächen mit ähnlicher Lagegunst, Verfügbarkeit sowie in einer ähnlichen Größenordnung, die für die angestrebten und erforderlichen Nutzungen benötigt werden, im Stadtgebiet existieren. Die Konversion in integrierter städtischer Lage führt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da keine neuen Außenbereichsflächen an anderer Stelle erstmals baulich in Anspruch genommen werden müssen. Die Revitalisierung der Brachfläche entspricht somit den Zielvorgaben des BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefordert wird. Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen fest und begrenzt die überbaubaren Grundstückflächen auf das notwendige Maß. Durch diese Maßnahmen werden die Eingriffe in den Boden vermindert und eine vollflächige Versiegelung des Plangebietes als Parkplatzfläche ist nicht mehr zulässig. Der Hinweis zu den lokal begrenzten belasteten Böden wurde als Kennzeichnung i.S.d. § 9 Abs. 5 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Den Anregungen zur Festsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen wurde ebenso entsprochen. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die bestehenden Gehölzränder nicht überbaut und es sind zusätzlich rd. 200 Bäume innerhalb der Baugebiete zu pflanzen. Darüber hinaus werden Bäume auf den Stellplatzflächen und eine extensive Dachbegrünung ebenfalls als Pflanzgebote festgesetzt. Die Vorplanung der öffentlichen Grünzüge sieht zudem die Anpflanzung von ca. 50 Bäumen und Entwässerungsmulden vor. Vor diesem Hintergrund wurde das Vorhaben im Klimacheck des FB 51/4 (Anlage 5 der Beschlussvorlage 2023/1262) abschließend als „gut klimaangepasst“ bewertet.

#### **4. In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen**

Wie bei der Mehrzahl aller städtebaulichen Projekte wären alternative Standorte sowie alternative Entwicklungsmöglichkeiten für das Bebauungsplangebiet vorstellbar. Da es sich bei dem Vorhaben um ein sinnvolles Flächenrecycling auf einem vorgenutzten städtebaulich integrierten Standort handelt, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass vergleichbare Entwicklungen im Außenbereich oder am Siedlungsrand zu stärkeren Umweltauswirkungen führen würden. Daneben entspricht die Revitalisierung von Brachflächen den Zielvorgaben des BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefordert wird. Insofern ist das Vorhaben aufgrund seiner freiraumschonenden Wirkung sowohl aus umweltsplanerischer als auch aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort als sinnvoll anzusehen.

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich anderweitige Planungsalternativen bei gleicher Zielsetzung in der Verteilung der Gewerbe-, Wohnbau-, Gemeinbedarfs-, Straßen- und Freiflächen. Die Verteilung der Baugebiete begründet sich jedoch in der Zielsetzung zur Schaffung von Gewerbeflächen mit großen Zuschnitten, der Trennung von Wohnen, Gemeinbedarf und Gewerbe sowie der im Plangebiet bereits bestehenden Kita. Die Lage der Grünzüge entsprechen dem Grünflächenentwicklungsplan (GEP 2021 - 2025) und den Entwicklungszielen des sich derzeit noch in Aufstellung befindlichen „Masterplan Wasserlagen“ der Stadt Herne und ergeben sich aus der direkten Anbindung an die angrenzenden bestehenden und geplanten Freiraumstrukturen sowie Fuß- und Radwege. Für die Anbindung des Plangebietes an das bestehende Straßennetz sowie die innere Erschließung ergibt sich nur eine begrenzte Anzahl an Planungsalternativen. Hier wurde die Lage der Baugebiete so gewählt, dass lediglich eine zusätzliche Stichstraße für die Erschließung erforderlich ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21/1 – Industriegelände Nord – weiterhin bestehen bleiben. Eine Entwicklung als Parkplatzfläche würde den Grundsätzen und Zielbestimmungen der Bauleitplanung entgegenstehen. Eine bauliche Entwicklung der innerstädtischen Brachfläche könnte nicht erfolgen und es ist aktuell von keiner wesentlichen Änderung gegenüber dem Ist-Zustand

auszugehen. Weiterhin würde die Brachfläche auch keine Erholungsfunktionen einnehmen, da die Sportnutzungen im Plangebiet aufgegeben bzw. verlagert wurden.