Stadt Herne

Berichtsvorlage FB 51 - Umwelt und Stadtplanung	Nr.: 2024/0735 Status: öffentlich Datum: 28.08.2024 Verfasser/in: Herr Siebers, 3043

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 - Quartier Kaiserstraße, 1. Änderung - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
12.09.2024	Bezirksvertretung Herne-Mitte

Sachverhalt:

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nummer 15 – Quartier Kaiserstraße, 1. Änderung – umfasst einen Bereich, der begrenzt wird im Norden durch die Forellstraße, im Osten durch die parallel zur Kaiserstraße verlaufende westliche Grenze des Flurstücks 600 mit dem ehemaligen Baseball-Feld, im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 356 mit den sich im Bau befindlichen Wohngebäuden und im Westen durch die Kaiserstraße.

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des VBP Nummer 15 – Quartier Kaiserstraße – umfasst damit nicht deckungsgleich den Geltungsbereich des rechtskräftigen VBP Nummer 15, sondern lediglich dessen nördlichen Teil, in welchem „Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Bürozentrum“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt ist. Der südliche Teil des Geltungsbereichs des VBP Nummer 15 wurde unterdessen im Bebauungsplan Nummer 235 – Dienstleistungspark Schloss Strünkede – durch ein Allgemeines Wohngebiet überplant.

B. Planungsanlass und -erfordernis

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 17. August 2023 die Verfahrenseinleitung zur Änderung des VBP Nummer 15 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt, um in seinem geplanten Gebäude eine Förderschule realisieren zu können.

Der VBP Nummer 15 setzt bisher im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, für die Art der baulichen Nutzung „Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Bürozentrum“ fest. Ziel war hier, dem Nahversorgungsdefizit im Stadtteil Baukau zu begegnen und ein urbanes Quartier mit einem Zusammenspiel aus Einzelhandel in der Erdgeschosszone und ergänzender Dienstleistungs- und Bürostruktur in den oberen Geschossen zu schaffen. Der VBP Nummer 15 wurde 2020 rechtskräftig, mit dem Bau der Gebäude wurde im Dezember 2021 begonnen. Aufgrund der Corona-Pandemie, welche in den Folgejahren mit erheblichen

Einschränkungen in der traditionellen Bürostruktur und Etablierung des Homeoffice einherging, sowie des Ukrainekrieges, welcher ebenfalls deutliche Auswirkungen auf wirtschaftliche Entwicklungen hatte, gestalteten sich Bedarf und Nachfrage nach Neubauten im Bürosektor in Herne jedoch nicht mehr so, wie es bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzunehmen war.

Gleichzeitig suchte die Stadt Herne aufgrund wachsender Schülerzahlen unter großem zeitlichen Druck einen neuen geeigneten Standort für die Förderschule „Schule am Schwalbenweg“. Vor diesem Hintergrund wurde im vergangenen Jahr der Stadt Herne vom Vorhabenträger angeboten, die Räumlichkeiten für die geplante Büronutzung als neuen Schulstandort der Förderschule zu nutzen. Im Folgenden wurde nach dem entsprechenden Beschluss des Rates der Stadt Herne im Dezember 2023 ein langfristiger Mietvertrag zur Anmietung einer Fläche von knapp 5.000 Quadratmetern und einer Außenfläche auf dem Dachgarten von etwa 1.700 Quadratmetern für die Nutzung als Förderschule mit diesem geschlossen.

Auch die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung innerhalb des Gebäudes zur Förderschule konnte aufgrund des bereits weit fortgeschrittenen Baus und der geringen erforderlichen Änderungen an den Gebäudegrundrissen bereits im März 2024 erteilt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurden die verschiedenen Fachbereiche der Stadt Herne erneut beteiligt und die einzelnen unterschiedlichen fachlichen Belange entsprechend geprüft. Der Schulbetrieb konnte mit Abschluss des Baus bereits am 21. August 2024 aufgenommen werden. Mit der 1. Änderung des VBP Nummer 15 soll das Vorhaben nun auch bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

C. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des VBP Nummer 15 soll, wie unter Punkt B erläutert, die Nutzung des Gebäudes als Förderschule planungsrechtlich absichern und somit die Nutzungsmöglichkeiten im Quartier Kaiserstraße erweitern. Neben den bereits von den Festsetzungen des VBP Nummer 15 gedeckten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büronutzungen sollen zukünftig auch Schulen und Bildungseinrichtungen bzw. Anlagen für soziale Zwecke planungsrechtlich zulässig sein. Sowohl städtebaulich als auch mit Blick auf die bereits vorhandene und angestrebte Nutzungsstruktur innerhalb der Plangebietsfläche und unmittelbar an sie angrenzend mit der Kindertagesstätte am Lackmanns Hof und der sich bereits im Bau befindlichen Grundschule Forellstraße bietet sich so die Möglichkeit, die Bildungsangebote an einem Standort bedarfsgerecht zu bündeln und zukunftsorientiert zu ergänzen.

D. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Die 1. Änderung des VBP Nummer 15 – Quartier Kaiserstraße – wird sich inhaltlich voraussichtlich lediglich in der festgesetzten Art der baulichen Nutzung um die unter Punkt B und C erläuterten Erweiterungsmöglichkeiten von den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nummer 15 unterscheiden. Darüber hinaus sollen die bisher für die Büronutzung festgesetzten Vorkehrungen zum Schallschutz an die lärmsensiblere Schulnutzung entsprechend der auch bereits im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigten immissionsschutzrechtlichen Vorgaben angepasst werden.

E. Weitere Vorgehensweise

Für die Änderung des VBP Nummer 15 werden vom Vorhabenträger verschiedene Planungs- und Gutachterbüros beauftragt, die vorhandenen Planunterlagen, die Umweltprüfung und die Gutachten zu überarbeiten bzw. an die neu geplante Nutzung anzupassen.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Herne hat in seiner Sitzung am 19. September 2023 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Daher sind in der heutigen Sitzung der Bezirksvertretung Herne-Mitte die allgemeinen Ziele und Zwecke des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans öffentlich darzulegen. Den Bürgern wird der aktuelle Planungsstand vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Als nächster Verfahrensschritt ist vorgesehen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichen.

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Thabe
(Stadtrat)

Anlagen:

1. Übersichtsplan (Lage im Stadtgebiet)
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans