



Der Bürgermeister

Bereich: Stadtplanung  
Az: 61-26-00/208  
Datum: 10.06.2011

**2011/188**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                                        | Datum      | TOP-Nr. |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr) | 07.07.2011 |         |

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 208

Planbereich: „Zechenstraße – Hombrink“

hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 208, Planbereich: „Zechenstraße – Hombrink“ nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

---

D o b r i n d t  
Technischer Beigeordneter

## **Sachverhalt**

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 liegt im Ortsteil Ickern, Flur 18, und wird begrenzt durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 216 (Grundstücke Eckenerstraße 87 bis 97, ungerade Hausnummern), durch die nordöstliche Grenze der Zechenstraße bis zur Einmündung der Straße „Im Stahlkamp“, durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 272 und 271, durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 271, durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 227, 226, 225, 247, 246 und 222 (Grundstücke Howardestraße 2 bis 12, gerade Hausnummern) sowie durch die Verlängerung dieser Grenze nach Nordwesten bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks 607 in Richtung Nordosten, durch die nordöstliche, die nordwestliche und die südwestliche Grenze des Flurstücks 607, sowie die Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks 607 bis zum Schnittpunkt mit der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 322, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 322, 668 und 251, durch die westliche Grenze der Straße Hombrink bis zur Stadtgrenze zu der Stadt Waltrop, durch Teile der Stadtgrenze zur Stadt Waltrop im Nordwesten und Nordosten, sowie die nordöstliche Grenze des Flurstücks 259.

Insgesamt umfasst der Planbereich die Flurstücke 257, 258, 259, 214, 219, 794, 793, 699, 221, 212 tlw., 608 tlw., 208 tlw., 204 tlw. und 185 tlw. mit einer Fläche von ca. 5,2 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 ist der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze zu entnehmen.

### **Planungsanlass und –erfordernis**

Die Siedlung an der Zechenstraße und am Hombrink ist in den 1950er als Bergarbeiterwohnstätte errichtet worden. Die Flurstücke 259, 221, 608 und 204 sind mit Reihenhaushausgruppen bebaut, welche sich im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft befinden. Die Eigentümerin beabsichtigt, die Flächen in Einzelgrundstücke zu teilen und den Baubestand zu privatisieren.

Um die historisch gewachsene, städtebauliche und geschichtlich bedeutsame Bebauungsstruktur der Siedlung auch nach der bevorstehenden Privatisierung zu erhalten, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der städtebauliche, gestalterische und bodenordnerische Vorgaben für die weitere bauliche Nutzung der Grundstücke enthält. Aus der Erfahrung ist bei Maßnahmen dieser Art besonders zu berücksichtigen, den zukünftigen Grundstückseigentümern eine geordnete Erweiterung der einzelnen in der Regel sehr kleinen Reihenhäuser und die Anlage von Garagen und Stellplätzen zu ermöglichen. Bereits im Vorfeld der Privatisierung soll so Rechtssicherheit über die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und Grundstücke im Plangebiet geschaffen werden.

### **Anwendung des § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)**

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 208 um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit Ausnutzung der Nähe zur vorhandenen Infrastruktur und einer Grundfläche unter 20.000 qm handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann nach den Vorschriften des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird im Bauleitplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

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

Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 208 ist der Erhalt der ursprünglichen, homogenen Siedlungsstruktur, insbesondere die Sicherung des äußeren Erscheinungsbildes der Reihenhaushausgruppen mit Hilfe von gestalterischen Festsetzungen, die Steuerung baulicher Erweiterungen in Art und Ausführung zur Anpassung der Gebäude an heutige Wohnbedürfnisse und zur Erweiterung der Wohnfläche durch rückwärtige Anbauten, die Unterbringung und Ordnung des ruhenden Verkehrs durch die Schaffung von ausreichendem Parkraum auf den privaten Grundstücksflächen und die Begleitung der Privatisierung des Baubestands.

### **Voraussichtliche Inhalte der Planung**

Der Bebauungsplan soll vor allem Festsetzungen betreffend die Form und die Größe von rückseitigen Anbauten und Regelungen über Standorte für Gemeinschaftsgaragen- bzw. -stellplatzanlagen enthalten, sowie Aussagen zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke treffen.

### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Es wird ein Spielraum festgelegt, innerhalb dessen Anbau- und Gestaltungsmöglichkeiten wahrgenommen werden können, der aber auch dafür Sorge trägt, den homogenen Charakter der Siedlung und das äußere Erscheinungsbild der Reihenhaushausgruppen zu sichern. Es wird ein Zustand der Rechtssicherheit geschaffen, der in städtebaulicher, bodenordnungs- und baugenehmigungsrechtlicher Sicht klare Regelungen formuliert. Die Vermessungskosten werden von der Wohnungsbaugesellschaft getragen. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 208, Planbereich „Zechenstraße - Hombrink“ um die Überplanung bereits bebauter Flächen handelt, fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

### **Weitere Vorgehensweise**

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren, wird eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Es ist beabsichtigt, den Vorentwurf des Bebauungsplans im Sommer 2011 fertig zu stellen.

### **Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208**