



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/147a-T.1
Datum: 20.12.2010

2011/004
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	25.01.2011	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	27.01.2011	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 147a-Teil 1
Planbereich: Klöcknerstraße / Ohmstraße / Ochsenkamp
hier: Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 147a-Teil 1 einschließlich Begründung und Umweltbericht zustimmend zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 147a-Teil 1, Planbereich: Klöcknerstraße / Ohmstraße / Ochsenkamp, mit Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. GELTUNGSBEREICH

Der Betriebsausschuss 3 hat mit Beschluss vom 16.09.2010 den zusammenhängenden Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 147a in zwei Teilbereiche geteilt. Für den westlichen Teil 1 liegt ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Betriebs der Schnellgastronomie im GE^e-Gebiet vor, während im östlichen Teil 2 die gutachterliche Prüfung möglicher Bodenbelastungen noch nicht abgeschlossen ist. Da sich unterschiedliche Bearbeitungszeiten abzeichnen, wurde der Teil 1 verfahrenstechnisch vorgezogen, um so zeitnah Planungsrecht zu schaffen. Das Lärmschutzgutachten des Büros Stöcker sowie der Umweltbericht des Büros Ökon, die bereits vor der Teilung beauftragt wurden, umfassen Aussagen für *beide* Teilbereiche.

Der Bebauungsplan Nr. 147a-Teil 1 umfaßt Flächen der Gemarkung Habinghorst, Flur 10 und 11. Zum Geltungsbereich gehören: die neue Kreuzung B235 / Klöcknerstraße / Siemensstraße, die künftige Betriebsfläche des Restaurants „BurgerKing“ und die Wohnbebauung auf der Südseite der Ohmstraße. Die Größe des Plangebiets Teil 1 beträgt ca. 3,66 ha.

2. PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS

Der Betriebsausschuss 3 hat am 16.09.2010 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 147a-T.1 auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Diese Auslegung fand statt vom 12.10. bis zum 12.11.2010. Dabei wurden Stellungnahmen vorgebracht, deren Berücksichtigung die Grundzüge der Planung berührt hat (s. Ziffer 6). Daher soll der Planentwurf ein weiteres Mal öffentlich ausgelegt werden.

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist vor allem die planungsrechtliche Sicherung des Kreuzungsbereichs einschließlich der Festsetzung der zum Schutz der umliegenden Wohnbebauungen erforderlichen Lärmschutzeinrichtungen. Ziel der Planung ist zudem die Flächensicherung für die geänderte Verkehrsführung im Bereich der Ohmstraße. In den Wohnbaugebieten sollen für die bestehende Wohnbebauung bestandssichernde Festsetzungen getroffen werden. An der Ohmstraße besteht Raum für ein Neubaugrundstück, für das die solarenergetische Prüfung einen günstigen Standort bestätigt.

Für die als GE^e-Gebiet festgesetzte Fläche gibt es einen konkreten Ansiedlungswunsch für ein Restaurant einer Fastfood-Kette.

4. INHALTE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan schafft Planungsrecht für die neue Kreuzung B235 / Klöcknerstraße / Siemensstraße sowie für etwa 150 Meter der Klöcknerstraße in Richtung Osten und 150 Meter der B235 in Richtung Süden, soweit es für den Bau der erforderlichen Lärmschutzwände erforderlich ist. Die festgesetzte Verkehrsfläche umfasst auch einen Teil der Ohmstraße.

Für die vorhandene Wohnbebauung an der Hertastraße und der Ohmstraße werden bestandssichernde Festsetzungen getroffen. Gleichzeitig wird für den Baubestand, der Ende der 1920er Jahre entstand, ein Konzept für das Anlegen privater Stellplätze und Garagen entwickelt.

Der Bereich der ehemaligen Verkehrsfläche der Siemensstraße („Schwanenhals“) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier werden der Lage und der Immissionssituation entsprechende Nutzungen ermöglicht. Konkret interessiert sich bereits ein Betrieb der Schnellgastronomie für das Grundstück. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Aussagen über die Sicherung wichtiger Versorgungsleitungen im Plangebiet und zum Lärmschutz im festgesetzten Wohngebiet.

5. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN IM VERGLEICH ZUR LETZTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Im GE^e-Gebiet entfällt das nördlich Baufenster, weil hier eine 10kV-Leitung der RWE verläuft, deren Trasse nicht überbaut werden darf.

Im GE^e-Gebiet wird das südliche Baufenster verkleinert, weil hier ein Abwasserkanal des Eigenbetriebs EUV verläuft, dessen Trasse nicht überbaut werden darf.

Form und Größe des GE^e-Gebiets werden an die künftigen Eigentumsgrenzen angepasst.

Die Festsetzung für die Größe der Werbeanlagen im GE^e-Gebiet wird nach den Erfordernissen des künftigen Eigentümers geringfügig modifiziert.

Der Wendekopf der Hertastraße ist als Wendeanlage für 3-achsige Müll- und Löschfahrzeuge nicht geeignet. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass er in den anerkannten Mindestabmessungen erneuert werden soll. Dafür ist Flächenerwerb bei den Anliegern erforderlich.

Der Schutzbereich der mehrfachen Leitungstrasse südlich der Hertastraße wird so festgesetzt, dass er keine privaten Wohnbaugrundstücke belastet.

Auf Anregung eines Versorgungsträgers für Ferngasleitungen wird dessen Leitungsbestand innerhalb des Plangebiets nachrichtlich dargestellt.

Im Südosten wird der Geltungsbereich an die künftigen Eigentumsgrenzen des E.On-Geländes angepasst.

Eine geänderte Grundstückszufahrt an der Ohmstraße bedingt eine Vergrößerung des Geltungsbereichs um 2 m².

6. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für das Plangebiet sind eine Umweltprüfung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass der landschaftsästhetische Eingriff nur eine lokale Bedeutung hat, und dass keine klimatisch oder biologisch bedeutsamen Räume überplant werden (=> Umweltbericht S. 29). Im Plangebiet wurden auch keine artenschutzrechtlich geschützten Tierarten nachgewiesen.

7. WEITERE VORGEHENSWEISE

Nach der öffentlichen Auslegung wird für die Sitzungsfolge des Betriebsausschusses 3 und des Rates der Stadt im Mai 2011 der Satzungsbeschluss für den Teilbereich 1 angestrebt.

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss des Betriebsausschusses 3	01.02.2007
frühzeitige Unterrichtung der Bürger	14.05. – 22.05.2009
Vorbeteiligung der Träger öffentlicher Belange	18.01. – 19.02.2010
Teilungsbeschluss	16.09.2010
Auslegungsbeschluss Teil 1 des Betriebsausschusses 3	16.09.2010
erste Öffentliche Auslegung	12.10. – 12.11.2010

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Umweltbericht (für Teil 1 und Teil 2)

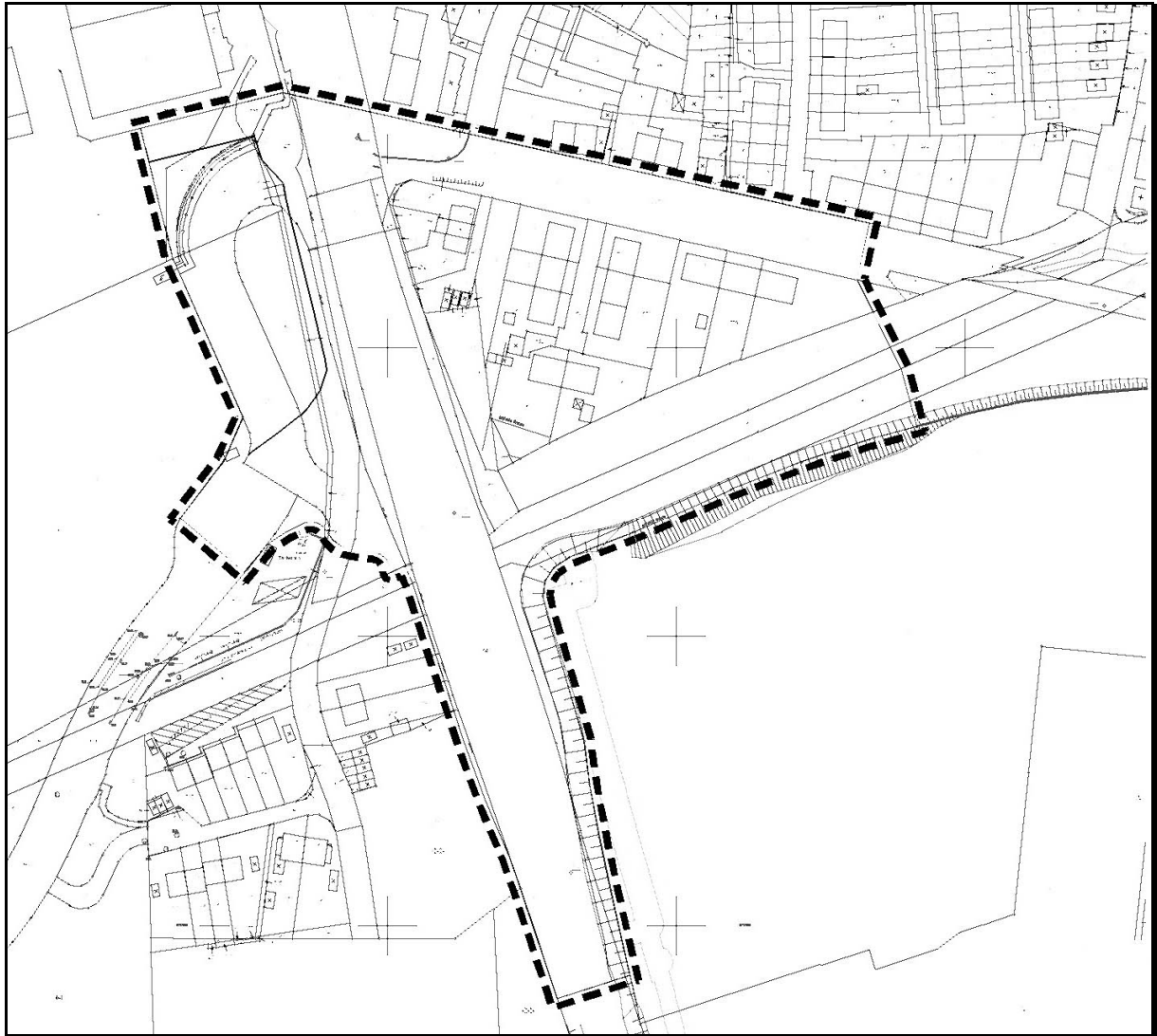
Anlage 5: Artenschutzrechtliche Prüfung (für Teil 1 und Teil 2)

Anlage 6: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Anlage 7: Lärmschutzgutachten (für Teil 1 und Teil 2)

Hinweis: Die Anlage 7 kann wegen ihres erheblichen Umfangs nur im Bereich 61 und im elektronischen Sitzungsdienst eingesehen werden.

Anlage 1



Bebauungsplan Nr. 147a-Teil 1
Maßstab ca. 1:2500