



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-234
Datum: 22.03.2018

2018/019
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	17.04.2018	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	19.04.2018	6

Betreff

Bebauungsplan Nr. 234
Planbereich „Schacht Fünf - Briloner Straße“
hier:
Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs
Beschluss zur Durchführung des Verfahrens ohne Beschleunigung nach § 13 a BauGB
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 234, Planbereich „Schacht Fünf - Briloner Straße“.

Der Betriebsausschuss 3 beschließt die Durchführung des Verfahrens ohne die Anwendung der Vorschriften zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 234, Planbereich „Schacht Fünf - Briloner Straße“ einschließlich Begründung und Umweltbericht zur

Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung, Umweltbericht und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 234, Planbereich „Schacht Fünf – Briloner Straße“ umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 30.04.2014 eine Fläche von circa 1,4 ha und befand sich ausschließlich auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage Erin 5 an der Grutholzstraße. Im Verlaufe des Planverfahrens ergab sich die Möglichkeit, die angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, die schon seit längerer Zeit sowohl im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt als auch nach dem Bebauungsplan Nr. 4 c von 1977 bebaubar sind, sinnvoll in das aktuelle Planverfahren einzubeziehen. Dazu wurde mit Beschluss des Betriebsausschusses 3 vom 19.03.2015 der Geltungsbereich auf circa 2,6 ha nach Süden bis direkt an die Pallasstraße erweitert. Auf Grund hinzugetretener Standortanforderungen sowie weiterer Grundstücksverfügbarkeiten kann darüber hinaus nunmehr zusätzlich noch ein vollständiger baulicher Lückenschluss an der Pallasstraße zwischen Grutholzstraße und Luisenstraße erreicht werden. Dazu soll der Geltungsbereich ein weiteres Mal erweitert werden. Diesmal von circa 2,6 ha auf 3,1 ha nach Westen bis an die bestehende Bebauung an der Luisenstraße. Diese Erweiterung des Geltungsbereiches ist Bestandteil dieser Beschlussvorlage. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist der beigefügten Übersichtsskizze (Anlage 1) zu entnehmen. Die vom 17. bis zum 31. Juli 2017 erfolgte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits ausdrücklich auf Grundlage des auf 3,1 ha erweiterten Geltungsbereiches. Siehe dazu auch Amtsblatt 16/2017 vom 05.07.2017, Seite 1–2.

2. Planungsanlass und Erfordernis

Es entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine sich städtebaulich einfügende Wohnbebauung zur Arrondierung des bestehenden Siedlungszusammenhangs und in unmittelbarer Nachbarschaft des Nahversorgungsstandortes (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44, „Nahversorgungsstandort Pallasstraße, Grutholzstraße“) zu konzipieren. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4c, Plangebiet „Pallasstraße/Emscherschnellweg“ von 1977. Dieser sieht im nördlichen Teil des Plangebietes eine zum Bergbau gehörende Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung vor. Diese Festsetzung ist überholt, da die Fläche nicht mehr für bergbauliche Zwecke benötigt wird. Nach Aufgabe der bergbaulichen Nutzung wurden die oberirdischen Anlagen zurückgebaut. Um eine bedarfsorientierte, der zentralen Lage entsprechende Neubebauung und eine Aufwertung des gesamten Quartiers zu erzielen, ist die Schaffung von Planungsrecht und somit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll um die südlich und westlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Fläche erweitert werden. Diese Fläche ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 4c, der für diesen Bereich ein reines Wohngebiet mit bis zu fünfgeschossiger Mehrfamilienhausbebauung vorsieht. Diese Festsetzungen widersprechen den aktuellen Zielvorstellungen der Stadt und erscheinen auch vor dem Hintergrund einer tatsächlichen Entwicklung und Vermarktbarkeit der Flächen nicht mehr zeitgemäß. Aus diesem Grund soll die südliche Teilfläche mit in den Bebauungsplan Nr. 234 aufgenommen werden, um für die Gesamtfläche ein städtebauliches Konzept für Wohnbebauung zu entwickeln. Aufgrund seiner räumlichen Lage im Stadtgebiet und derzeit vorhandenen lokalen Bedarfen soll das Plangebiet einen Standort für eine Kindertagesstätte und einen Ersatzbau für ein Gebäude eines Löschzuges der Freiwilligen Feuerwehr aufnehmen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 234 wird das Ziel verfolgt, den Bereich städtebaulich neu zu definieren und ein hochwertiges, den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechendes Wohnquartier zu entwickeln. Dabei soll in direkter Nachbarschaft zum zukünftigen Nahversorgungszentrum ein von verschiedenen Haustypen geprägtes Baugebiet mit Wohnnutzungen sowie sonstigen in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen entstehen. Aufgrund räumlich abgegrenzter Bedarfe sollen auch eine Kindertagesstätte und ein Gebäude für die Freiwillige Feuerwehr im Plangebiet Platz finden. Die Nutzung der Flächen im Geltungsbereich dient insgesamt einer städtebaulich erstrebenswerten Nachverdichtung und Arrondierung des Siedlungsraums. Durch eine entsprechende Förderung der Innenentwicklung wird benötigter Wohnraum im Innenbereich der Stadt geschaffen und die Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs vermieden. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs „Wohnen“ dar. Die Kindertagesstätte und das Feuerwehrgerätehaus befinden sich innerhalb der Bandbreite zulässiger Nutzungen dieser Darstellung.

4. Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient vorrangig der Nutzung einer Fläche für wohnbauliche Zwecke. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, ist das Planverfahren im Jahre 2014 als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB begonnen worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2014 im Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr) gefasst. Die erste Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgte am 19.03.2015 im Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport). Da sich im Laufe des Planverfahrens abzeichnete, dass Teilbereiche des Plangebietes von Verkehrs- und Gewerbelärm betroffen sein könnten und die Errichtung des angrenzenden Nahversorgungsstandortes als einem im Einzelfall potentiell allgemein vorprüfungspflichtigem Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg) in engem zeitlichen Zusammenhang stand, wurde für den Fall, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nicht mehr erfüllt sind, aus Gründen der Rechtssicherheit zwischenzeitlich auf ein „Vollverfahren“ umgestellt und die notwendigen Verfahrensschritte durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17. bis zum 31. Juli 2017. Parallel dazu wurden auch bereits die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Bevor der Bebauungsplan nach § 10 BauGB durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen werden kann, ist mit der nun vorliegenden Beschlussvorlage die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Dazu wurde ein Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht erarbeitet, der in den Anlagen 2-5 dargestellt wird.

5. Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet festsetzen und unter anderem Regelungen enthalten über Lage und Größe der Erschließungsstraße, über die Anordnung und Bebaubarkeit der Bauplätze. Neben Mehrfamilienhäusern sind im Quartier auch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser angedacht. Darüber hinaus sollen eine Kindertagesstätte sowie eine Gemeinbedarfsfläche für ein Feuerwehrgerätehaus im südöstlichen Bereich des Plangebietes an der Schnittstelle zum Lebensmitteldiscountmarkt angeordnet werden. Erschlossen wird die Wohnbaufläche über die ehemalige Zufahrt der Schachtanlage, welche von der Grutholzstraße abzweigt, sowie über eine neu zu schaffende Einmündung von der Pallasstraße im Süden. Inner-

halb des Baugebietes erfolgt der Anschluss der Baugrundstücke über eine Ringerschließung sowie über einen kurzen privaten Stichweg in Richtung Norden, um weitere Wohneinheiten anzubinden. Die Bebauung soll sowohl am südlichen als auch am östlichen Rand des Plangebiets verdichtet und als Geschosswohnungsbau ausgebildet werden. Hierdurch soll zum einen an die umliegende Bestandsbebauung angeknüpft und zum anderen eine abschirmende Wirkung zur Pallasstraße sowie dem Nahversorger für die im Plangebiet befindliche Wohnbebauung hergestellt werden. Hinsichtlich der Geschossigkeit sind für die Mehrfamilienhäuser drei Vollgeschosse und für die Einfamilienhäuser ein bis zwei Vollgeschosse angedacht.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach Beschluss der Offenlage und Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und ausgewertet. Sollten sich daraus keine wesentlichen Änderungen an Bebauungsplanentwurf, Begründung und Umweltbericht oder neue Hinweise auf umweltrelevante Informationen ergeben, kann in einem nächsten Schritt der Bebauungsplan nach § 10 BauGB durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen werden.

7. Unterlagen der Öffentlichen Auslegung

Die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht entsprechen dem letzten und nun stimmigen städtebaulichen Konzept. Die der Sitzungsvorlage beigefügten Unterlagen müssen bis zur Durchführung der Offenlage jedoch noch in einigen Punkten angepasst werden. Die wesentlichen Inhalte sind:

Im Rahmen der erforderlichen Baureifmachung im Bereich der ehemaligen Schachtanlage erfolgt ein großflächiger Bodenabtrag. Es ist vorgesehen in diesem Bereich Boden bis zu einer Übergabeebene aufzubringen, die jedoch in Teilen noch unterhalb der späteren Geländeoberkante liegt. Die Bodensanierung hat Auswirkungen auf das Bodenniveau des gesamten Plangebiets. Um Nachbarkonflikten im Bereich von grenzständigen Gebäuden und Nebenanlagen vorzubeugen soll eine einheitliche Geländehöhe festgesetzt werden (zeichnerische und textliche Festsetzung).

Durch den angrenzenden Lebensmitteldiscounter und die Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses im Geltungsbereich kommt es zu Gewerbelärmimmissionen, die eine Überarbeitung des bereits im Entwurf vorliegenden Schallgutachtens erfordern. Das Schallgutachten wird derzeit überarbeitet, konnte jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage noch nicht abschließend vorgelegt werden. Bei Vorliegen des Gutachtens werden die Erkenntnisse in die Begründung bzw. den Umweltbericht eingepflegt. Ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan sind möglich.

Die Entwässerungsplanung für das Regenwasser ist im Detail noch mit dem EUV abzustimmen. Es können daraus Änderungen u. a. im Bebauungsplan, im Umweltbericht sowie in der Eingriffsbilanzierung resultieren.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung werden alle Unterlagen vorliegen und der Öffentlichkeit bzw. den Trägern öffentlicher Belange als Informationen zur Verfügung stehen.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan, gesamt
- Anlage 3: Entwurf Bebauungsplan, DIN A4-Seiten
- Anlage 4: Entwurf Begründung

Anlage 5: Entwurf Umweltbericht

Mitzeichnung

EUV	60

