



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/72
Datum: 03.07.2007

2007/175
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	28.08.2007	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	30.08.2007	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 72
Planbereich "Kirchstraße"
Hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren fortzusetzen sowie
2. den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Eckhardt
Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Ickern, Flur 13, und wird begrenzt von der Kirchstraße im Westen, der Friedrichstraße im Norden und der Karolinenstraße im Osten und Süden. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Für das Plangebiet existiert bereits ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes aus dem Jahr 1973. Damals wurden die zecheneigenen Bergarbeiter-Wohnsiedlungen in Ickern privatisiert, wobei gelegentlich bei den Grundstücksteilungen unbebaute Flächen in den Blockinnenbereichen übrig blieben - die ehemals gemeinschaftlich genutzten Grabeländer. Für diese Bereiche wurde eine Vielzahl von Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um sie einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die meisten dieser Blockinnenbereiche sind inzwischen entsprechend den damaligen städtebaulichen Zielvorstellungen bebaut worden. Einer der letzten bisher nicht umgesetzten Beschlüsse ist der Bebauungsplan Nr. 72. Da nun die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt von einer baulichen Entwicklung der Fläche auf ein aktives Interesse der Haupt-Grundstückseigentümerin stoßen, wurde das Planverfahren in 2006 erneut eingeleitet.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Es ist stadtentwicklungspolitisches Ziel, für den Ortsteil Ickern weitere Wohnflächenangebote zu schaffen. Aus umweltökologischen Gründen und um die freie Landschaft zu schonen, soll die Erschließung neuen Baulands vornehmlich durch Nachverdichtung des Innenbereichs erfolgen. Die unbebaute Freifläche im Inneren des Baublocks zwischen der Kirchstraße, der Friedrichstraße und der Karolinenstraße ist für die Entwicklung einer kleinen Wohnsiedlung geeignet. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, diese Fläche einer städtebaulich sinnvollen und angemessenen Bebauung zuzuführen. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt, um die vorhandenen Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

4. Inhalt der Planung

Der Planentwurf, der demnächst nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden soll, ist auf Grundlage eines städtebaulichen Basisentwurfs unter aktiver Mitwirkung der Umlegungsbeteiligten entstanden. Anstatt der ursprünglich 16 vorgesehenen Baugrundstücke wird es nun 17 neue Bauplätze geben, davon 6 Doppelhausgrundstücke, der Rest freistehende Einfamilienhäuser. Wegen des hohen Grundwasserspiegels ist es erforderlich, dass die Baufläche um etwa einen halben Meter aufgefüllt wird; entsprechende Erkenntnisse eines hydrogeologischen Gutachtens sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Eine Untersuchung zur Berücksichtigung der Umweltbelange lieferte keine Anhaltspunkte dafür, dass das Bauprojekt einen erheblichen ökologischen Eingriff an dieser Stelle bedeutet.

5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch bietet seit dem 01.01.2007 die Möglichkeit „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dies sind Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im Fall des Bebauungsplanes Nr. 72 handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage, die der Fortentwicklung und Anpassung eines vorhandenen Ortsteiles und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient. Die Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens erfolgt durch die Möglichkeit, auf verschie-

dene Verfahrensschritte zu verzichten und Fristen zu verkürzen. So entfällt z. B. die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB kann abgesehen werden, sofern das Baugebiet eine bestimmte Größe nicht überschreitet. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB kommt nicht zur Anwendung.

6. Weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung hat vom 12. - 19.12.2006 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durchgeführt. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung, deren Durchführung auch Teil dieses Beschlusses ist.

7. Anlagen

Anlage 1: Planzeichnung

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Untersuchung zur Berücksichtigung der Umweltbelange