



Gelsenkirchen

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Drucksache Nr.	
14-20/2054	

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl
61 - Stadtplanung - Frau Sindram, Tel. 1 69 - 3815

Datum
02.10.2015

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Top	Zuständig- keiten
Bezirksvertretung Gelsenkirchen-West	27.10.2015		1
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	04.11.2015		3
Rat der Stadt	26.11.2015		4

1 = Anhörung
2 = mitbeteiligt bei der Vorberatung
3 = federführende Vorberatung
4 = Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 424 der Stadt Gelsenkirchen "Ehemaliges Gartencenter" - Aufstellungsbeschluss-

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung die

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 424 der Stadt Gelsenkirchen "Ehemaliges Gartencenter"

zwischen Fischerstraße und Alter Emscher

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in einem Plan im Maßstab 1 : 500 festgesetzt, der gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung als gesonderte Niederschrift festgehalten wird. Das Original dieser gesonderten Niederschrift wird bei der verfahrensführenden Stelle der Stadt Gelsenkirchen aufbewahrt.

Frank Baranowski

Problembeschreibung / Begründung

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Bereich des Stadtteils Horst zwischen Fischerstraße und Alter Emscher südlich der Harthorststraße und umfasst die Flurstücke Gemarkung Horst, Flur 10, Flurstücke 578 und 580 mit einer Fläche von rund 10.000 m² (siehe Anlage).

Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Plangebiets als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit der näheren Zweckbestimmung Wohnbaufläche dargestellt. Der westliche Teil des Plangebiets ist als Grünfläche dargestellt und regionalplanerisch als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als regionaler Grünzug ausgewiesen. Für das gesamte Plangebiet ist gemäß § 5 Absätze 4 und 4a BauGB ein Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vermerkt.

Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten

Eine Darstellung der Überschwemmungsgrenzen der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz ist den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten zu entnehmen. Das hier betroffene Plangebiet befindet sich innerhalb des Risikobereichs „Gelsenkirchen Mitte“. Bei einem Versagen der vorhandenen Hochwasserschutzanlagen (Deiche) sowie einem Ausfall der Polderpumpwerke wird bei einem hundertjährigen Hochwasser ein Wasserstand von bis zu 2 Metern für den westlichen Teil der Fläche prognostiziert. Der östliche, als Wohnbaufläche dargestellte Teil des Plangebiets ist nicht betroffen.

Landschaftsplan

Der westliche Teilbereich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Gelsenkirchen. Der Grünzug Fischerstraße liegt im Planungsraum 8 – Horst des Landschaftsplans. Das Hauptziel für den Entwicklungsraum 1.3.1 Grünzug Fischerstraße ist die Realisierung des Grünzuges Fischerstraße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 223. Er bildet mit den Grünflächen auf Essener Stadtgebiet ein Naherholungsgebiet in einem verdichteten Ballungsraum.

Planungserfordernis

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplans Nr. 233 „Westlich Fischerstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 233 wurde am 26.02.1998, die erste und zweite Änderung für den Teilbereich „Grundstücke Fischerstraße 86 und 88“ wurden am 25.06.2002 und am 08.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Für den östlichen Teil des Plangebiets wird im Bebauungsplan Nr. 233 ein sonstiges Sondergebiet Gartencenter mit einer Baumassenzahl von 3,5 und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 6,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Fläche für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Gärtnerei festgesetzt. Die Nutzung durch den vorhandenen Gartenfachmarkt wurde eingestellt. Gebäude und Freiflächen sind ungenutzt und durch eine mangelhafte Instandhaltung gekennzeichnet.

Um eine Verschlechterung der Situation auch für angrenzende Grundstücke zu vermeiden, soll das Plangebiet einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Da das Grundstück, gemessen an aktuellen Flächenbedarfen von Gartenfachmärkten mit dazugehörigen Stellplätzen, zu klein ist, ist eine weitere Nutzung als Gartencenter nicht mehr wirtschaftlich möglich. Wegen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung entlang der Fischer- und der Harthorststraße ist eine mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbundene Nutzung generell unerwünscht. Um eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung im Plangebiet zu ermöglichen und gleichzeitig dem Ruhebedürfnis angrenzender Wohnbebauung Rechnung zu tragen, wird die Entwicklung weiterer Wohnbaugrundstücke angestrebt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Allgemeine Ziele und voraussichtliche Inhalte der Planung

In Anlehnung an die angrenzenden Bereiche wird das Plangebiet als Wohngebiet festgesetzt. In offener Bauweise sollen Eigenheime als Hausgruppen, Einzel- oder Doppelhäuser in ruhiger Wohnlage entstehen. Die Erschließung wird über eine private Zuwegung von der Fischerstraße aus erfolgen. Es ist vorgesehen, die Bebauung zweigeschossig mit Satteldächern und mit nach Westen orientierten Gärten auszuführen. Wegen der geringen Präsenz des Wohngebiets im öffentlichen Raum auf Grund der rückwärtigen Lage an der Fischerstraße, kann auf hohe stadtgestalterische Restriktionen verzichtet werden. Dies kommt auch der Nachfrage einiger Bauwilliger nach größerer gestalterischer und architektonischer Freiheit entgegen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 233, den Grünzug C zu entwickeln und unter Berücksichtigung der Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten wird keine Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgen. Dieser Teilbereich wird von Bebauung freigehalten und voraussichtlich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gärten festgesetzt.

Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 424 wird voraussichtlich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, wenn die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB darf in einem Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche von maximal 20.000 m² festgesetzt werden, um das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls anwenden zu können. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, falls durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten bestehen.

Finanzielle Belastungen: keine

Der Aufstellungsbeschluss zur verbindlichen Bauleitplanung löst keine Kosten aus.

Anlage: Plan mit dem räumlichen Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 424 (Verkleinerung)

