



Gelsenkirchen

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage		
☒	öffentlich	☐ nichtöffentlich
Drucksache Nr.		
14-20/2899		

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl
61 - Stadtplanung - Herr Boiar, 1 69 - 43 32

Datum
12.04.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Top	Zuständig- keiten
Rat der Stadt	13.04.2016		4 <i>1 = Anhörung 2 = mitbeteiligt bei der Vorberatung 3 = federführende Vorberatung 4 = Entscheidung</i>

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 372.1, 2. Änderung
der Stadt Gelsenkirchen
"Stadtquartier am Schloss Horst"
in den Teilbereichen "westliches Mischgebiet am Waagehaus" und
"Straßenverkehrs- sowie Grünfläche nördlich der Kleingartenanlage Horst
Emscher"
- Satzungsbeschluss -
(beschleunigtes Verfahren)**

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) jeweils in der zurzeit gültigen Fassung den

**Bebauungsplan Nr. 372.1, 2. Änderung der Stadt Gelsenkirchen
"Stadtquartier am Schloss Horst"
in den Teilbereichen "westliches Mischgebiet am Waagehaus" und
"Straßenverkehrs- sowie Grünfläche nördlich der Kleingartenanlage Horst
Emscher"
- Satzungsbeschluss -
(beschleunigtes Verfahren)**

nach vorangegangener Prüfung und Entscheidung über die abgegebenen Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 BauGB

als Satzung.

Die "Begründung" wird dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Der Bebauungsplan, der aus dem "Grundriss" im Maßstab 1 : 1.000 und den "Textlichen Festsetzungen" besteht, sowie die beigelegte "Begründung" und das Ergebnis der "Prüfung und Entscheidung über die abgegebenen Stellungnahmen" werden als

gesonderte Niederschriften gemäß § 52 Abs. 1 GO NRW festgehalten. Die Originale dieser gesonderten Niederschriften werden bei der verfahrensführenden Stelle aufbewahrt.

Frank Baranowski

Problembeschreibung / Begründung

Anlass und Planungserfordernis

Den Gebäuden innerhalb von Baugebieten ist nach § 51 Bauordnung NRW (BauO NRW) in seiner derzeit rechtsgültigen Fassung jeweils eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen zuzuweisen. Nach § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) wurden zum Teil Befreiungen der Festsetzungen des Ausgangsbebauungsplans Nr. 372.1 der Stadt Gelsenkirchen ausgesprochen, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt haben. Dies bedingte, dass potenzielle Flächen für die Zuordnung von Stellplätzen nicht mehr an den im Ausgangsplan verorteten Stellen errichtet werden konnten. Entsprechend wurden außerhalb des Bebauungsplangebiets Stellplätze temporär nachgewiesen.

Weitere Flächen innerhalb des Ausgangsbebauungsplans Nr. 372.1, auf denen derzeit die Errichtung solcher Stellplätze möglich ist, sollen aufgrund veränderter städtebaulicher Ziele für das Gebiet von einer Bebauung freigehalten bleiben, was die Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplans bedingt. Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist in ein nordwestliches und ein südöstliches Gebiet unterteilt.

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 372.1 besteht ohne die geplanten Änderungen die Möglichkeit, die westliche Fläche angrenzend an das ehemalige Waagehaus (nordwestlicher Änderungsbereich), welches als erhaltenswertes Gebäude einzuordnen ist, zu versiegeln und mit Stellplätzen zu bebauen. Um zusammenhängende Grünräume, wozu auch die Fläche westlich des Waagehauses zu zählen ist, erhalten zu können sowie die notwendigen Stellplätze innerhalb des Bebauungsplangebiets nachzuweisen, wird die Bebauungsplanänderung notwendig. Damit die städtebaulich attraktive Situation beibehalten werden kann, soll mittels des Bebauungsplans Nr. 372.1, 2. Änderung der nordwestliche Planbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Innerhalb des derzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 372.1 ist diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Möglichkeit eines permanenten Nachweises der derzeit temporär außerhalb des Bebauungsplangebiets nachgewiesenen Stellplätze soll im südöstlichen Planbereich in unmittelbarer Nähe zu den entsprechenden Gebäuden geschaffen werden.

Die Anzahl der innerhalb des Bebauungsplangebiets nachzuweisenden Stellplätze beträgt 41. Die Planung sieht die Möglichkeit vor, bis zu 49 Stellplätze errichten zu können. Die verbleibenden acht Stellplätze sind für ein Gebäude im unmittelbar westlich angrenzenden Baufeld vorgesehen, um zukünftige Bebauungsplananpassungen vermeiden zu können. Der Eigentümer der Fläche hat bereits darauf hingewiesen, dass für das genannte Baufeld ebenfalls eine Wohnbebauung angedacht ist. Die notwendigen Stellplätze für alle weiteren entstandenen Gebäude wurden bereits innerhalb des Bebauungsplangebiets nachgewiesen.

Um die Stellplätze errichten zu können, werden Teilbereiche der derzeit als öffentliche Grünfläche und als Fuß- und Radweg („Am Südfriedhof“) festgesetzten Flächen

als Mischgebietsfläche festgesetzt. Aufgrund einer derzeit vorliegenden Doppelschließung (Rad- und Fußweg „Am Südfriedhof“ und Rad- und Fußweg in West-Ost-Richtung südlich des Golfplatzes) wird der nicht für die Stellplätze vorgesehene Bereich des Rad- und Fußweges „Am Südfriedhof“ endwidmet und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Planungsziele

Die Stadt Gelsenkirchen verfolgt mit der Bebauungsplanänderung im nordwestlichen Änderungsteilbereich das Ziel, zusammenhängende Grünflächenbereiche zu erhalten und zu erweitern. Dieser aufgrund der derzeitigen Ausweisung als Mischgebiet festgesetzte und damit versiegelbare Bereich unterbricht die sich angrenzend an das Schloss Horst und das historische Waagehaus befindenden Grünflächen und bildet demnach einen Einschnitt der durchgängigen Grünachse. Die Entwicklung der Grünflächen im und angrenzend an das bestehende Bebauungsplangebiet (Nr. 372.1) zeigt, dass die derzeitige Freihaltung der Mischgebietsfläche westlich des Waagehauses von jeglicher Versiegelung, das Waagehaus in seiner städtebaulichen Qualität hervorhebt.

Gleichzeitig ist die Nutzbarkeit des westlich angrenzenden Spielplatzes durch die derzeitige Freihaltung der genannten Flächen bezüglich auftretender Gefahren, Lärm und Abgase besser gegeben, als wenn hier bereits Stellplätze errichtet worden wären. Es hat sich entsprechend gezeigt, dass die derzeit informelle Freihaltung der Fläche neben dem Waagehaus von einer Versiegelung einen städtebaulichen Mehrwert bedingt, der durch die Änderung des Bebauungsplans nun formalisiert werden soll.

Durch die ausbleibende Versiegelung der besagten Fläche und einer damit einhergehenden verbreiterten Pufferzone zur Bebauung wird zudem das Baudenkmal Schloss Horst als Landmarke bestärkt und attraktiver. Durch die Aufwertung dieses Bereichs erfahren die städtebauliche Situation des Quartiers am Schloss Horst und damit der gesamte Stadtteil eine Aufwertung.

Ein weiteres durch die Planung zu erreichendes Ziel ist es, den Personen, welche sich innerhalb des Bebauungsplangebiets aufhalten, möglichst kurze Wege zu den jeweiligen Gebäuden bereitzustellen. Hiermit ist auch verbunden, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans weniger Verkehre durch PKW und damit auch weniger Abgas- und Lärmimmissionen hervorzurufen, was durch die Lage der Stellplätze in der Nähe der zugehörigen Gebäude bzw. Baufelder gewährleistet wird.

Aufgrund der zusätzlichen Zahl an Stellplätzen, die zu den bereits durch die entstandene Bebauung erforderlichen Stellplätzen errichtet werden, können zukünftige Änderungen des Bebauungsplans bzgl. weiter notwendig werdender Stellplätze vermieden werden.

Durch die geplante Entwidmung des Fuß- und Radwegs „Am Südfriedhof“ und die Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird zudem das Ziel verfolgt, die durch die Stellplätze hervorgerufene Verringerung des öffentlichen Grünflächenanteils abzumildern. Mittels der Planung ergibt sich insgesamt ein positiver Flächenanteil zugunsten der nicht versiegelbaren Flächen im Vergleich zur derzeitigen Situation.

Bebauungsplanverfahren

Das Planvorhaben wird als eine Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierbei sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und eine Überwachung gemäß § 4c BauGB in der derzeit gültigen Fassung nicht erforderlich. Die überbaubaren Flächen liegen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB unter dem Schwellenwert von 20.000 m², es wird keine Zulässigkeit von umweltprüfungspflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitatgebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Aus dem Eingriff resultieren keine Kompensationsverpflichtungen, da gemäß § 34 BauGB Eingriffe im Innenbereich, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, im Sinne der §§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und 13a Abs. 2, 4. BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Der Rat hat am 19.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 372.1, 2. Änderung für den im Teilbereich „westliches Mischgebiet am Waagehaus“ und „Straßenverkehrs- sowie Grünfläche nördlich der Kleingartenanlage Horst Emischer“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte innerhalb des Amtsblatts Nr. 9 vom 06.03.2015.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer zweiwöchigen Offenlage des Aufstellungsbeschlusses im Zeitraum vom 16.03.2015 bis einschließlich 27.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde seitens der Stadt Gelsenkirchen innerhalb des Amtsblatts Nr. 9 vom 06.03.2015 vorgenommen. Innerhalb des Zeitraums der frühzeitigen Offenlage sind bei der Stadt Gelsenkirchen keine Rückmeldungen eingegangen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss bezüglich des Plans wurde seitens des Rates am 01.10.2015 beschlossen. Anschließend erfolgte die Offenlage und damit die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 26.10.2015 bis einschließlich 27.11.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde innerhalb des Amtsblatts Nr. 41 vom 16.10.2015 vorgenommen. Seitens der beteiligten Öffentlichkeit wurden innerhalb des Zeitraums der Offenlage keine Stellungnahmen eingereicht.

Innerhalb des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist es nicht erforderlich, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, konnten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2015 bis einschließlich 23.11.2015 ihre Stellungnahmen zur Planung abgeben. Die eingereichten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange enthielten Hinweise, die bezüglich des Bebauungsplangrundrisses und der textlichen Festsetzungen zu keiner Änderung führen.

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beizufügen. In dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 372.1, 2. Änderung der Stadt Gelsenkirchen sind die Ziele und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans ausführlich dargelegt.

Umweltbelange

Die relevanten Umweltbelange wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB anhand der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter angemessen berücksichtigt. Da die Versiegelung gegenüber der Ursprungsfassung nicht erhöht wird, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen vorgesehen und Lärmbeeinträchtigungen der Stellplatzanlage durch Festsetzungen zum Mindestabstand und bezüglich der Oberflächengestaltung bestimmt wurden, sind nach Umsetzung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltfolgen zu erwarten.

Finanzielle Belastungen: keine

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 372.1, 2. Änderung – Begründung

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 372.1, 2. Änderung – Textliche Festsetzungen

**Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 372.1, 2. Änderung – Prüfung und Entscheidung
über die abgegebenen Stellungnahmen**

Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 372.1, 2. Änderung – Grundriss (Verkleinerung)