

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	24.02.2005	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 138

Gebiet: Charlottenstraße / Luisenstraße

hier: Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Begründung:

Der künftige Betreiber der Pflegeheime, die Gesellschaft Christopherus Seniorenresidenz GmbH, Gudenhagen 3, 59929 Brilon, beabsichtigt, auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes (Rhenag) an der Charlotten- und Luisenstraße zentrale Einrichtungen der Altenpflege und Betreuung zu errichten.

Auf dem ca. 0,8 ha großen Gelände plant die Gesellschaft die Errichtung eines Seniorenzentrums mit 80-82 Betten sowie ein Zentrum für Demenzkranke mit 50-52 Betten. Das Seniorenzentrum soll als 3-geschossiges Gebäude plus Satteldach errichtet werden. Darüber hinaus soll an der Charlottenstraße als Ergänzung eine 3-geschossige Bebauung, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss wird, mit insgesamt 20-25 Wohnungen für betreutes Wohnen angeboten werden.

Seitens der Verwaltung wird besonders die Absicht begrüßt, Pflegeplätze für Demenzkranke vorzusehen, da bisher in der näheren Umgebung vergleichbare Angebote nicht vorhanden sind.

Das von der Gesellschaft entwickelte städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Die Erschließung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz kann über die vorhandenen Straßen erfolgen.

Da noch kein Planungsrecht besteht, ist zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Parallel hierzu ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich, da dieser z.Zt. eine Versorgungsfläche darstellt.

Die Beteiligung der Bürger zum o.g. Bebauungsplanverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 25.05.2004 im Ratssaal des Rathauses durchgeführt. Bedenken oder Anregungen zur Bebauungsaufstellung sind nicht vorgebracht worden. Die Niederschrift über die Bürgerversammlung ist der Sitzungsvorlage beigefügt.

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB ist in der Zeit vom 07.01.2005 bis 07.02.2005 durchgeführt worden. Bedenken bzw. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Lediglich die **E.ON Kraftwerke GmbH** und der **Kreis Recklinghausen** haben Hinweise abgegeben.

E.ON Kraftwerke GmbH

Die E.ON teilt mit, dass ihre Tochtergesellschaft, die E.ON Fernwärme GmbH, an der Versorgung des Plangebietes interessiert ist. Leitungen sind im Bebauungsplangebiet z.Zt. noch nicht verlegt; Planungen für einen künftigen Leitungsverlauf liegen jedoch bereits vor.

Stellungnahme:

Die Absichtserklärung der E.ON zur möglichen Wärmeversorgung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Mögliche Versorgungsabsichten eines einzelnen Versorgungsträgers zählen nicht zu den öffentlichen Belangen, die in einem Bebauungsplanaufstellungsverfahren Berücksichtigung finden können.

Kreis Recklinghausen

- Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde / Kreisgesundheitsamt -

Gegen die geplante Überbauung des ehemaligen Gaswerkstandortes „Luisenstraße“ (4408/18) mit Einrichtungen der Altenpflege und Betreuung bestehen aus Sicht der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, wenn bzgl. des Bodenmanagementkonzeptes oder evtl. notwendigen Sanierungsplan so, wie bisher, weiter verfahren wird.

Vorbehaltlich der abschließenden Klärung der Altlastensituation (Ziffer 11 der Begründung) insbesondere im Hinblick auf das Gefahrenpotential der leicht- und mittelflüchtigen Stoffe in der Innenraumluft werden aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes zum jetzigen Planungsstand keine Anregungen vorgebracht.

Stellungnahme:

Wie bereits in der Stellungnahme der „Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde“ zum Ausdruck gebracht, bestehen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes auf der Grundlage der bisher umfangreich vorliegenden Untersuchungsergebnisse keine grundsätzlichen Bedenken. In Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen wird auch das künftige Vorgehen und Begleiten der notwendigen Maßnahmen vorgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Mit der Begründung vom 10.02.2005 ist der Bebauungsplan Nr. 138, Gebiet: Charlottenstraße / Luisenstraße, entsprechend der Entwurfsfassung vom 10.02.2005, gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister
I.V.

Stojan
-Stadtbaurat-

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: