

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Stojan	15.09.2005	

nichtöffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan 141

Gebiet: Schulten-, Woorth-, Strickholtstraße, Brinskamp

hier: Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Die VITERRA Wohnen AG hat als Eigentümerin der Grundstücke im Bereich der Schulten-, Woorth-, Strickholtstraße, Brinskamp Anfang 2002 in einem kooperativen Planungsprozess mit den Anwohnern des o.g. Siedlungsbereiches ein Konzept für eine Blockinnenbebauung erarbeitet.

Die Gesprächsparteien haben ihre unterschiedlichen Interessenlagen in einer sog. Planungswerkstatt diskutiert und im Grundsatz Einigkeit über die städtebauliche Neuordnung des Quartiers erzielt.

Hiernach sollen im Blockinnenbereich für das Wohnumfeld verträgliche Nachverdichtungen mit einer der Wohnstruktur angepassten Wohnbebauung erfolgen. Die verbleibenden Grundstückstiefen wurden für die Häuser an der Strickholtstraße auf 38 m und für die Häuser an der Schultenstraße auf 37 m festgelegt. Die im Rahmen der Planungswerkstatt abgestimmte Planung einer Blockinnenbebauung ist dem Ausschuss zur Bebauungsplan-aufstellung vorgelegt worden.

Die Viterra Wohnen AG hat bereits den größten Teil der um diesen Blockinnenbereich gelegenen Grundstücke veräußert. Die IB Wohnungs- und Gewerbebau GmbH hat die Innenbereichsflächen von der VITERRA Wohnen AG übernommen und mit Schreiben vom 08.06.2004 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Das Bebauungskonzept der IB Wohnungs- und Gewerbebau GmbH basiert auf der von der VITERRA Wohnen AG im Rahmen der Planungswerkstatt erarbeiteten Lösung aus dem Jahr 2002. Die IB Wohnungs- und Gewerbebau GmbH hat bereits erfolgreich an der Schönbergstraße eine Innenverdichtung im Ortsteil Zweckel durchgeführt. Die Bebauung für den Bebauungsplan Nr. 141 soll in der dort sehr gut angenommen Gebäudestruktur mit Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus umgesetzt werden. Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.06.2004 einen Aufstellungsbeschluss für die vorgenannte Fläche gefasst.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 29.03. – 12.04.2005 durchgeführt. Bedenken gegen die vorgestellte Planung wurden nicht vorgebracht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 20.07. – 17.08.2005 stattgefunden.

Anregungen zur Planung wurden lediglich durch den Kreis Recklinghausen –Untere Wasserbehörde- vorgebracht. Das Schreiben vom 19.08.2005 ist dieser Vorlage als Anlage beigelegt.

Kreis Recklinghausen –Untere Wasserbehörde-, 45655 Recklinghausen

Aus der Sicht der Unteren Wasserbehörde ergeben sich derzeit zum Planverfahren **keine Anregungen**. Es wird jedoch um Aufnahme nachfolgender Hinweise in den Bebauungsplan gebeten:

1. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung über Drainagen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich nicht zulässig,
2. Bei der Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen o.ä. sind die Wände gegen drückendes Wasser zu bemessen und mindestens bis zum max. Grundwasserspiegel abzudichten, z.B. durch Ausbildung von wasserdichten Betonwannen.
3. Die Verwendung von Recyclingbaustoffen sowie industriellen Nebenprodukten als Unterbau- oder Auffüllmaterial ist gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig, wenn das Material nicht von öffentlichen Baulastträgern verwertet wird. Der Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen. Ein Merkblatt über die ordnungsgemäße Verwendung des Materials und ein Erlaubnisantrag kann bei der Unteren Wasserbehörde angefordert werden oder im Internet unter: www.kreis-recklinghausen.de-Bürgerservice-Formulare-Amt 70 Umweltamt-Untere Wasserbehörde-Merkblatt und Antragsformular zum „Einbau von Recyclingbaustoffen und industriellen Nebenprodukten“ abgerufen werden.

Stellungnahme:

Nach § 9 Abs. 8 des BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind. Zweck dieser Vorschrift ist es, durch die Begründung Hinweise zu den Gründen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen zu geben. Diese Feststellung gilt auch für die Aufnahme von Hinweisen im Bebauungsplan selbst.

Die von der Unteren Wasserbehörde angeführten besonderen Hinweise (Punkt 1 und 2) für die Grundwasserabsenkung bzw. Abdichtung der Keller werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der unter Punkt 3 angeregten Aufnahme eines Hinweises auf das Wasserhaushaltsgesetz und die Verfügbarkeit von Anträgen wird nicht gefolgt. Es ist nicht Aufgabe der Begrün-

derung sowie des Planes, zu beachtende Gesetze und Vorschriften im einzelnen in Textform aufzuführen. Hierdurch würden Plan und Begründung unnötig überfrachtet.

Unabhängig davon wird jedoch eine Kopie des Schreibens des Kreises Recklinghausen an den bereits feststehenden Bauträger zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet.

Weiteres Vorgehen:

Nach erfolgter Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ist die Beteiligung der Bürger durch Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

Offenlegungsbeschluss gem. § 2 (2) BauGB

Mit der Begründung vom 29.08.2005 ist der Bebauungsplan Nr. 141, Gebiet: Schulten-, Woorth-, Strickholtstraße, Brinskamp, entsprechend der Entwurfsfassung vom 29.08.2005 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: