

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Tum	10.09.2009	

öffentliche Sitzung

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 75/1a, 2.Änderung

Gebiet: Butendorf Ost

hier: Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

- Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren -

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Die Bebauung des seit dem 10.11.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Butendorf Ost ist mit Ausnahme weniger Restflächen an der Röttgersbank bzw. Kiebitzheidestraße abgeschlossen. Die Deutsche Annington Ruhr GmbH als Eigentümer dieser Flächen ist an einer kurzfristigen Vermarktung dieser Flächen interessiert. Somit könnte nach erfolgter Bebauung ein Abschluss von Bautätigkeiten im Bebauungsplanbereich erreicht werden. Die Bebauung gemäß Bebauungsplan 75/1a ist in zwei Teilbereichen überholt bzw. entspricht nicht mehr den heutigen planerischen Ansprüchen, so dass der Bebauungsplan entsprechend geändert werden soll.

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 24.01.2009 den Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren gefasst. Bei der geplanten Änderung handelt es sich aufgrund der geringen Größe des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass für diese Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung kommt.

Teilbereich 1: Bereich südlich Röttgersbank

Bestandsbeschreibung

Der Bebauungsplan setzt für diesen Abschnitt eine giebelständige Doppelhausbebauung mit Satteldach 35 – 40° fest. Die geplanten Baukörper können eine Breite von max. 18 m erreichen, der seitliche Grenzabstand beträgt 5 m. Diese Bebauung ist als Bauform in großen Teilen des Bereiches Röttgersbank im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bebauung als giebelständige Doppelhausbebauung konnte in der Form nicht umgesetzt werden. In Abweichung vom gültigen Planungsrecht wurden die umliegenden Grundstücke bereits mit traufständigen Wohngebäuden mit durchschnittlichen Hausbreiten von 11 – 12 m und 3 m Grenzabstand im Wege der Befreiung gemäß § 31 BauGB genehmigt.

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

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Am östlichen Ende der Röttgersbank, nördlich des Grundstücks Kiebitzheidestraße 23, ist im Bebauungsplan eine Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Diese von der Kiebitzheidestraße erschlossene Stellplatzanlage sollte den Bedarf für den ruhenden Verkehr der Häuser der Kiebitzheidestraße decken.

Bei der Privatisierung der Wohnhäuser der Kiebitzheidestraße wurde der Nachweis für den ruhenden Verkehr auf den eigenen Hausgrundstücken geführt. Im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser sind Garagen bzw. Stellplätze genutzt worden. Insofern wird die Stellplatzanlage in der geplanten Form nicht mehr benötigt.

Planung

Es ist beabsichtigt, die Grundstücke südlich der Röttgersbank mit traufständigen Einfamilienhäusern als Einzel- bzw. Doppelhaus zu bebauen. Hierbei soll das ehemals als Gemeinschaftsstellplatzanlage überplante Grundstück in die Gesamtplanung einbezogen werden. Die Neubebauung soll der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst werden.

Aufgrund der geplanten, sehr großzügig bemessenen Baukörper im rechtsverbindlichen Bebauungsplan konnte davon ausgegangen werden, dass hier Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten war mit 8 – 16 WE anzunehmen. Demgegenüber stehen nunmehr 11 Wohneinheiten im Änderungsbereich, so dass von keiner Erhöhung der Wohneinheiten auszugehen ist.

Unabhängig davon ist jedoch bei der Nachbarschaft der Wunsch nach weiteren Stellplätzen insbesondere im öffentlichen Raum geäußert worden. Dem soll durch die Planänderung Rechnung getragen werden. Im Anfangs- und Endbereich der Röttgersbank sollen jeweils 4 weitere öffentliche Stellplätze ausgebaut werden. Diese Flächen werden zusätzlich aus den Grundstücken der Deutschen Annington herausgeteilt.

Teilbereich 2: Bereich nördlich des Wohngebäudes Kiebitzheidestr. 3

Bestandsbeschreibung

Im Bereich nördlich der Wohngebäude Kiebitzheidestr. 3 und 5 ist im Bebauungsplan 75/1a eine größere private Garagen-/stellplatzanlage festgesetzt. Diese Anlage sollte als Nachweis für die vorhandene Bebauung der Kiebitzheidestraße dienen. Dieser Nachweis kann jedoch auf den eigenen Hausgrundstücken geführt werden bzw. die entsprechenden Flächen stehen bereits zur Verfügung.

Planung

Auf dem Grundstück soll eine der Nachbarbebauung angepasste Einzelhausbebauung (eingeschossig plus Satteldach) ermöglicht werden. Die Zufahrt erfolgt über die bereits parzellierte Wegefläche Flurstück 609 zwischen den Wohngebäuden Kiebitzheidestraße 3 und 5.

Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 09.06.09 – 13.07.09 durchgeführt. Anregungen zur Planung

wurden durch den Kreis Recklinghausen und die Emscher Lippe Energie GmbH vorgebracht. Die Schreiben sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

Anregungen des Kreises Recklinghausen, 45655 Recklinghausen Schreiben vom 10.07.2009

Die **untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde** bittet um Aufnahme folgender Nebenbestimmungen:

„Sollte im Rahmen der Bodenarbeiten organoleptisch auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren.“

Stellungnahme:

Die Bestimmungen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde werden als Hinweis in den Bebauungsplan sowie in die Begründung unter dem Punkt 11.0, Altlasten, Belange der Abfallwirtschaft und des Bodenschutzes aufgenommen.

Anregungen der Emscher Lippe Energie GmbH, 45801 Gelsenkirchen Schreiben vom 19.06.2009

Die ELE bittet um Eintragung eines Leitungsrechtes für ein auf dem Flurstück 969 vorhandenes Versorgungskabel.

Stellungnahme:

Das hier verlegte Kabel verläuft im Bereich der zukünftig geplanten Bebauung. Aus diesem Grunde wurde ein Vorschlag erarbeitet, das Kabel an den Rand des Wohnbaugrundstücks zu verlegen. Dieser Vorschlag wurde der ELE und dem Grundstückseigentümer, Deutsche Annington, vorgelegt. Mit Schreiben vom 03.08.2009 teilt die Deutsche Annington mit, dass der Sachverhalt mit der ELE abgestimmt wurde und die Leitung im Bedarfsfall auf Kosten der ELE verlegt wird. Im Bebauungsplan wird die zu verlegende Leitung mit einem entsprechenden Schutzstreifen planungsrechtlich gesichert.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.07.09 – 07.08.09 durchgeführt. Während der Offenlegung der Planunterlagen sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Im Vorfeld der Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich jedoch Herr Dirk Berger, Schulte-Rentrop-Weg 6 in 45968 Gladbeck mit Einwänden gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75/1a an den Kreis Recklinghausen gewandt. Diese Beschwerde vom 07.05.2009 wurde zuständigkeitshalber an die Stadt Gladbeck mit der Bitte weitergeleitet, die privaten Interessen der Grundstückseigentümer im Abwägungsprozess sorgsam und gerecht abzuwägen. Das Schreiben ist dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

Schreiben des Herrn Dirk Berger, Schulte-Rentrop-Weg 6, 45968 Gladbeck vom 07.05.2009

Herr Berger bringt in seinem Schreiben vom 07.05.2009 verschiedene Anregungen zur Planung vor. Darüber hinaus verweist er auf verschiedene Mails zum gleichen Thema mit Daten vom 22.04.09, 23.04.09 und 24.04.09. Diese an verschiedene Dienststellen bzw. an die Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses adressierten Mails werden ebenfalls in die Abwägung einbezogen. Sie sind dieser Vorlage in Kopie beigelegt.

Zur besseren Übersicht der sich teilweise wiederholenden Anregungen werden diese nachfolgend in verschiedene Themenbereiche gegliedert.

1. Ausbau der Straße Röttgersbank / Herstellung von Kanalanschlüssen

Herr Berger bemängelt die fehlende Fertigstellung der Straße am Röttgersbank. Er verweist darauf, dass diese Fertigstellung bereits seit Jahren überfällig sei und die Anwohner mit dem Dreck der Baustraße leben müssten. Darüber hinaus bringt er Bedenken gegen die Ausführung und Anzahl der Kanalanschlüsse für das südlich angrenzende Baufeld vor.

Stellungnahme:

Die Bebauung südlich der Röttgersbank ist noch nicht vollzogen. Um hier mögliche Beschädigungen des neu verlegten Pflasters durch zukünftige Hochbaumaßnahmen zu vermeiden, wurde der entgeltliche Ausbau der Straße bisher noch nicht ausgeführt. Nachdem eine kurzfristige Vermarktung des Gesamtgrundstück der Deutschen Annington nicht zustande gekommen war, wurde mit dem Endausbau der Röttgersbank im Mai 2009 begonnen. Mittlerweile ist die Straße fertiggestellt, so dass die Anregungen gegenstandslos sind.

Im Rahmen der Straßenbaumaßnahme wurden Hausanschlussleitungen von der öffentlichen Fläche auf dem Baufeld verlegt. Hierbei wurden diese Leitungen in der Anzahl so konzipiert, dass eine Bebauung ohne Beeinträchtigung der neu angelegten Straße möglich ist. Die Kosten der Anschlussleitungen wurden durch den Eigentümer getragen.

2. Änderung der Planung für den Baubereich südlich der Röttgersbank

Herr Berger äußert Bedenken gegen die geänderte Planung. Er führt an, dass auf dem zur Änderung anstehenden Baugrundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 75/1a vier giebelständige Baukörper in offener Bauweise festgesetzt sind. Er bringt vor, dass eine abweichende Bebauung nur durch Erteilung von Befreiungen vom Planungsrecht möglich sei, dieses jedoch gegen Grundzüge der Planung verstoße. Die Tatsache, dass im Umfeld bereits eine geänderte Bebauung entstanden ist, rechtfertige nicht weitere Befreiungen vom Bebauungsplan.

Stellungnahme:

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zur Planänderung verwiesen. Hierin ist ausgeführt, dass die Bebauung des seit dem 10.11.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Butendorf-Ost mit Ausnahme weniger Restflächen an der Röttgersbank bzw. Kie-

bitzheidestraße abgeschlossen ist. Die Deutsche Annington Ruhr GmbH als Eigentümer dieser Flächen ist an einer kurzfristigen Vermarktung dieser Flächen interessiert. Somit könnte nach erfolgter Bebauung ein Abschluss von Bautätigkeiten im Bebauungsplanbereich erreicht werden. Die Bebauung gemäß Bebauungsplan 75/1a ist jedoch in zwei Teilbereichen überholt bzw. entspricht nicht mehr den heutigen planerischen Ansprüchen, so dass der Bebauungsplan entsprechend geändert werden soll.

Für den von Herrn Berger angesprochenen Bereich der Röttgersbank setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine giebelständige Doppelhausbebauung mit Satteldach 35 – 40° fest. Die überbaubaren Flächen lassen Baukörper in einer Breite von bis zu 18 m zu, der seitliche Grenzabstand beträgt 5 m. Diese Bebauung ist als Bauform in großen Teilen des Bereiches Röttgersbank im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bebauung als giebelständige Doppelhausbebauung wurde in dieser Form jedoch nicht umgesetzt. In Abweichung vom gültigen Planungsrecht wurden die umliegenden Grundstücke, wie auch der Bauabschnitt des Einwenders Berger, bereits mit traufständigen Wohngebäuden mit durchschnittlichen Hausbreiten von 11 – 12 m und 3 m Grenzabstand genehmigt.

Es ist beabsichtigt, die Restgrundstücke südlich der Röttgersbank ebenfalls mit traufständigen Einfamilienhäusern als Einzel- bzw. Doppelhäusern zu bebauen. Die Neubebauung soll, wie auch bei der Bauzeile des Herrn Berger, der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst werden. Die Grundzüge der Planung, hier Wohnbebauung in offener Bauweise, sind nicht berührt. Unabhängig davon wäre die Änderung der grundsätzlichen Planungskonzeption in einem Bebauungsplanverfahren zulässig.

Aufgrund der sehr großzügig bemessenen geplanten Baukörper im rechtsverbindlichen Bebauungsplan konnte davon ausgegangen werden, dass hier Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten war, je nach Ausführung der Bebauung, mit 8 – 16 WE anzunehmen. Demgegenüber stehen nunmehr 11 Wohneinheiten im Änderungsbereich, so dass durch die Umplanung von keiner Erhöhung der Wohneinheiten insgesamt auszugehen ist.

3. Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen allgemein

Herr Berger bringt vor, dass im Baugebiet insgesamt zu wenig öffentliche Stellplätze vorhanden seien. Durch die geänderte dichte Bebauung, überwiegend Doppelhäuser mit seitlich angrenzenden Garagen, bestünden keine Möglichkeiten zum Ausbau ausreichender öffentlicher Stellplätze. Den geplanten neuen Standort für öffentliche Stellplätze hält er für ungeeignet, da er ca. 50 m von der vorhandenen Zahnarztpraxis und Apotheke an der Kiebitzheidestraße entfernt liegt.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan Nr. 75/1a, Gebiet: Butendorf-Ost, rechtsverbindlich seit dem 10.11.1994, hatte das Ziel, flächensparendes Bauen in zentraler Lage unter Einbeziehung der vorhandenen Grünbereiche zu ermöglichen. Die Erschließung sollte über verkehrsberuhigt gestaltete öffentliche Straßenflächen erfolgen. In den öffentlichen Verkehrsflächen des Bebauungsplanes sind keine Einbauten wie Stellplätze oder Grünbereiche eingetra-

gen. Die Gestaltungselemente der Straßen, wie Parken und Grüngestaltung, waren in Abhängigkeit der Gebäude und Zufahrten angelegt worden.

Für den jetzt ausgebauten Abschnitt der Röttgersbank wurden im Rahmen des jetzt durchgeführten Straßenausbaus 4 öffentliche Stellplätze angelegt. Eine größere Anzahl von Stellplätzen war aufgrund des Ausbauquerschnittes der Röttgersbank unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung nicht möglich.

Aufgrund der Anregungen der Anwohner zur Errichtung zusätzlicher Stellplätze insbesondere im öffentlichen Raum sind Gespräche mit dem Eigentümer der noch freien Baugrundstücke geführt worden. Als Ergebnis konnte erreicht werden, dass Flächen aus dem Baugrundstück für öffentliche Parkflächen zur Verfügung gestellt werden. So werden im Anfangs- und Endbereich der Röttgersbank jeweils 4 weitere öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung ausgebaut. Die Stellplätze sind im Bebauungsplan als öffentliche Stellplätze festgesetzt. Somit werden im Bauabschnitt der Röttgersbank insgesamt 12 öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

4. Bereitstellung von Stellplätzen für Gewerbebetriebe

Herr Berger weist darauf hin, dass auf dem Grundstück Kiebitzheidestraße 13 ein Wohnhaus mit Apotheke und Zahnarztpraxis vorhanden ist. Er bemängelt, dass der Bebauungsplan keine Stellplätze für dieses Objekt vorsieht. Er gibt zu bedenken, dass der Standort der öffentlichen Stellplätze in der Straße Röttgersbank als Zuordnung zu diesen Gewerbeobjekt falsch ist und die Anwohner durch den „Parkplatzsuchverkehr“ gestört werden.

Stellungnahme:

Der Bereich des Gebäudes Kiebitzheidestraße 13 ist nicht Bestandteil der jetzt durchgeführten Bebauungsplanänderung. Der Einwender geht möglicherweise davon aus, dass Stellplätze für private Objekte im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt werden müssen. Dieses ist nicht der Fall. Der Nachweis von ausreichenden Flächen für den ruhenden Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst zu führen. Dieses gilt für den Wohnungsbau wie auch für gewerbliche Objekte. Für die hier angesprochenen Gewerbeobjekte wurde bereits im Rahmen des Umbaus bzw. bei der Nutzungsänderung in den 80er Jahren ein entsprechender Stellplatznachweis auf eigenem Grundstück geführt.

Zusammenfassung der Einwendungen aus der Bürgerbeteiligung

Die von Herrn Berger vorgebrachten Anregungen führen zu keiner Änderung der Planung.

Weiteres Vorgehen:

Als nächster Verfahrensschritt ist die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Für den Ausbau der 8 öffentlichen Stellplätze einschl. einer Baumscheibe werden Ausbaukosten in Höhe von ca. 8.000,- € veranschlagt.

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit der Begründung vom 20.08.2009 ist der Bebauungsplan Nr. 75/1a -2. Änderung-, Gebiet: Butendorf - Ost, entsprechend der Entwurfsfassung vom 20.08.2009, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan Nr. 75/1a, Gebiet: Butendorf - Ost, rechtsverbindlich seit dem 10.11.1994, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75/1a, 2. Änderung, aufgehoben werden und ist ebenfalls öffentlich auszulegen.

Der Bürgermeister
i.V.

Tum
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

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