



Gelsenkirchen

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Drucksache Nr.	
14-20/8224	

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl
61 - Stadtplanung - Frau Peter, 1 69 - 45 30

Datum
13.12.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Top	Zuständig- keiten
Bezirksvertretung Gelsenkirchen-Ost	15.01.2020		1
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	22.01.2020		3
Rat der Stadt	13.02.2020		4

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 440 der Stadt Gelsenkirchen "Görtzhof"

**zwischen Görtzhof - Hauerfeldstraße - Heinrichstraße und Gartmannshof
- Aufstellungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag

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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 440 der Stadt Gelsenkirchen "Görtzhof"

zwischen Görtzhof - Hauerfeldstraße - Heinrichstraße und Gartmannshof

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

1 Anlass und Planerfordernis

Die Stadt Gelsenkirchen gehört neben anderen Ruhrgebietsstädten zu den Gebieten, in denen noch ein aktueller Bedarf im Bereich der Einfamilienhausbebauung besteht. Ein Hauptmerkmal des Gelsenkirchener Wohnungsbestandes ist ein geringer Anteil an selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Vergli-

chen mit dem Gesamtdurchschnitt des Landes NRW besteht hier ein Nachholbedarf, der auch durch aktuelle Baulandnachfragen bestätigt wird. Aus diesem Grund ist es ein wichtiges stadtplanerisches Anliegen, auch das Angebot an Wohnbaugrundstücken für den Einfamilienhausbau zu stärken. Vorrangig soll hierdurch jungen Familien ermöglicht werden, in Gelsenkirchen ihren Wohnsitz zu behalten – oder auch neu zu wählen –, um so einem Abwanderungstrend von Bauwilligen entgegenzuwirken.

Da die Stadt Gelsenkirchen aufgrund ihrer Lage im Ballungskern nur einen begrenzten planerischen Spielraum zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat, ist es stadtplanerisch sinnvoll, in bestehenden Wohnquartieren die Möglichkeiten einer Neunutzung und Nachverdichtung anzustreben. Hierdurch kann die vorhandene Anbindung an die Infrastrukturen der Stadt sofort und kostengünstig genutzt werden.

Unter dieser Zielsetzung sollen Grundstücksflächen im Stadtteil Gelsenkirchen-Erle im Bereich zwischen den Straßen Görtzhof, Haunerfeldstraße, Heinrichstraße und Gartmannshof überplant werden. Durch die Lage am Siedlungsrand von Erle mit Anschluss an die nördlich und westlich gelegenen Grünbereiche, sowie eine noch akzeptable Entfernung zum Stadtteilnebenzentrum an der Cranger Straße, besitzt der Standort ein interessantes Entwicklungspotential. In der Nachbarschaft finden sich im Wesentlichen Wohnnutzungen, so dass Nutzungskonflikte für das neue Wohnquartier nicht zu erwarten sind.

2 Bisherige Planungen

Der Rat der Stadt hat am 22.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 433 zwischen Görtzhof, Haunerfeldstraße und Heinrichstraße beschlossen.

Dieser Beschluss wurde am 13.04.2018 im Amtsblatt bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 433 beinhaltet ca. die Hälfte des Flurstücks Nr. 529, endet südlich auf der Höhe Görtzhof Nr. 41 und Heinrichstraße Nr. 52 und ist Eigentum der Vivawest Wohnen GmbH. Bisher wurde die ca. 12.000 m² große Fläche als Garten- und Freifläche von den angrenzenden Anliegern genutzt.

Der städtebauliche Entwurf für dieses Gebiet sieht 40 Einfamilienhäuser in Form von Doppelhäusern vor. Eine verkehrsberuhigte Erschließung des neuen Wohnquartiers soll von der Heinrichstraße aus erfolgen. Um diese Planungsvorstellungen realisieren zu können, soll der Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden.

In den vergangenen Monaten sind die Abstimmungsgespräche zwischen dem Bauträger und der Stadt Gelsenkirchen intensiver geworden. Die Vivawest Wohnen GmbH ist ebenfalls Eigentümerin des restlichen Flurstücks Nr. 529, das sich nach Süden hin bis zur Straße Gartmannshof erstreckt.

In diesem direkt angrenzenden Bereich sind die Planungen seitens der Eigentümerin inzwischen ebenfalls vorangeschritten. Die Bestandsimmobilien Görtzhof Nr. 41 bis Nr. 49 und Gartmannshof 15 und 17 befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und sind hinsichtlich der Wohnungszuschnitte und der nicht vorhandenen Barrierefreiheit zukünftig nicht mehr marktgängig, so dass nun Abriss und Neubau angestrebt wird.

Es bestehen zudem Überlegungen, das anfallende Niederschlagswasser für das gesamte Gebiet dem Gefälle entsprechend auf der südlich angrenzenden Fläche in ein Regenrückhaltebecken zu leiten.

Aufgrund dieser Entwicklungen wird der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 433 um die Restfläche des Flurstücks Nr. 529 erweitert und für den gesamten Bereich der neue Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 440 gefasst. Das Ziel ist es, den Gesamtbereich im Zusammenhang zu entwickeln, ein in sich stimmiges städtebauliches Konzept zu erarbeiten und dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und Freiflächen zu erhalten.

3 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 440

Im Detail handelt es sich bei dem 20.133 m² großen Plangebiet um das Flurstück Nr. 529 in Flur 60 der Gemarkung Buer. Zurzeit ist der Bereich durch gärtnerische Nutzungen und Brachflächen sowie ungeordnete Nebenanlagen geprägt. Im Süden der Fläche befinden sich straßenbegleitend die erwähnten Bestandsgebäude der Vivawest.

4 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 440 wird voraussichtlich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, wenn die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Gemäß § 13a Abs.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.

Für die zu entwickelnden Grundstücksflächen ist nach überschläglicher Betrachtung schon jetzt erkennbar, dass die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens vorliegen, da die im Bebauungsplangebiet festzusetzende überbaubare Grundfläche den hier anzunehmenden Grenzwert (20.000 m²) gemäß § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB unterschreitet. Anhaltspunkte zum Ausschluss des beschleunigten Verfahrens aufgrund einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB sind zurzeit nicht bekannt, werden aber im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan überprüft.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.07.2019 den „Klimanotstand“ beschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel entsprechend der gesetzlichen Grundlagen dargelegt.

5 Planungsrechtliche Rahmenvorgaben

5.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ist das vorgesehene Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit der näheren Zweckbestimmung Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorgesehene Planung eines "Allgemeinen Wohngebietes" folgt somit der Darstellung des RFNP.

5.2 Vorhandene Bebauungsplanung

Für den Planbereich besteht noch ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 201 aus dem Jahr 1978. Eine rechtssichere Anwendung dieses alten Beschlusses ist für die beabsichtigte neue Planung nicht gegeben.

Durch den neuen Aufstellungsbeschluss soll die Planung zeitgemäß aktualisiert werden. Entgegen der ursprünglich vorgesehenen Überplanung des gesamten Blockbereichs Görtzhof/ Hauerfeldstraße/ Heinrichstraße/ Gartmannshof samt Bestandsbebauung soll nun nur ein Teil des damaligen Geltungsbereiches in den Bebauungsplan Nr. 440 überführt werden.

Für den Großteil der Bestandsbebauung besteht über die Beurteilungskriterien des hier anzuwendenden § 34 BauGB kein weiterer planungsrechtlicher Regelungsbedarf.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 433 wird mit Beschlussfassung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 440 hinfällig, da dieser das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 433 überdeckt.

5.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

Finanzielle Belastungen: keine

Klimarelevanz: Ja

Der Aufstellungsbeschluss zur verbindlichen Bauleitplanung löst keine Kosten aus.

Anlage: Lageplan mit Abgrenzung des Aufstellungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 440 (unmaßstäbliche Verkleinerung)