



Gelsenkirchen

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Drucksache Nr.	
14-20/5812	

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

Datum
18.05.2018

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Top	Zuständig- keiten
Bezirksvertretung Gelsenkirchen-Nord	14.06.2018		1
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	20.06.2018		3
Rat der Stadt	12.07.2018		4

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

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 426
der Stadt Gelsenkirchen
"Ehemalige Stadtwerke"
zwischen Horster Straße - Am Gaswerk - Schlenkhoffstraße und
Beckeradsdelle
- Aufstellungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag

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

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 426
der Stadt Gelsenkirchen
"Ehemalige Stadtwerke"
zwischen Horster Straße - Am Gaswerk - Schlenkhoffstraße und
Beckeradsdelle**

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

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im südwestlichen Bereich des Stadtteils Buer zwischen Horster Straße, Am Gaswerk, Schlenkhoffstraße und Beckeradsdelle und umfasst eine Fläche von rund 26.550 m². Er befindet sich größ-

tenteils angrenzend an die rückwärtigen Bereiche der Wohnbebauung und Gärten der genannten Straßen. Im Westen grenzt er direkt an die Horster Straße an. Im Nordosten sind die Grundstücke des Fleischgroßhandels Mercan mit inbegriffen. Der Geltungsbereich durchquert zudem die Flurstücke Gemarkung Buer, Flur 147 Nr. 25, 26, 193. Inbegriffen ist ebenso eine gewerblich genutzte Fläche (Lagerplatz) nebst Zuwegung von der Beckeradsdelle.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 426 ist der Anlage zu entnehmen.

Planungserfordernis

Der Großteil des Geltungsbereichs wurde als Betriebsgrundstück der Stadtwerke Gelsenkirchen GmbH genutzt und ist mit einem Bürogebäudekomplex aus den 1970er Jahren bebaut. Nach Aufgabe der Nutzung wurden die ehemaligen Stadtwerkflächen mit dem Ziel einer Nachnutzung veräußert. Zudem befinden sich auf einem Großteil der Fläche Rangier- und Stellplatzbereiche. Derzeit besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Geltungsbereich. Zur sinnvollen Arrondierung der städtebaulichen Neuordnung wurden im nördlichen Bereich weitere Flächen mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Geltungsbereich bietet aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtteil Buer ideale Entwicklungsmöglichkeiten als Wohngebiet: Die City von Buer als eines der Hauptzentren Gelsenkirchens ist 2 km entfernt und der Buersche Grüngürtel liegt in fußläufiger Entfernung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Straßenbahnlinie 301 gegeben. Die angrenzende Bebauung ist durch Wohnnutzung und untergeordnet durch vereinzelt Gewerbebetriebe geprägt.

Aufgrund der genannten Gegebenheiten sowie der aktuellen Wohnungsmarktlage in Gelsenkirchen wird eine Nachnutzung der Fläche mit überwiegender Wohnnutzung angestrebt, um dem Mangel an geeigneten Wohnbauflächen entgegenzuwirken und langfristig Flächen zu sichern. Die Nahversorgung ist durch mehrere Anbieter in fußläufiger Erreichbarkeit gesichert. Die Fläche befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, weswegen keine großflächige Nahversorgung im Geltungsbereich vorgesehen werden soll.

Zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung von Wohnbauflächen ist dementsprechend ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet auf regionalplanerischer Ebene als allgemeiner Siedlungsbereich (Darstellung als Wohnbaufläche auf bauleitplanerischer Ebene) festgelegt. Die westlich angrenzende Horster Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr und als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt (Darstellung als Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge).

Hochwassergefahren- und Hochwasserrisiko

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt kein Hochwassergefahren- oder – Risikogebiet vor.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

Allgemeine Ziele und voraussichtliche Inhalte der Planung

Die städtebauliche Entwicklung der Fläche stellt die Umnutzung einer bereits versiegelten Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dar und dient der Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen. Es wird dementsprechend das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt.

Vorgesehen ist die Entwicklung der Fläche als Wohngebiet. Um die Wohnbedürfnisse der Stadt Gelsenkirchen zu befriedigen, sind sowohl bezahlbarer/preisgünstiger Mietwohnungsbau unter Berücksichtigung der Ansprüche von Nachfragegruppen wie z. B. Senioren und Familien als auch Angebote für Haushalte, die in Gelsenkirchen Eigentum erwerben wollen, vorzusehen.

Neben einer hochwertigen und sich in die Umgebung einordnenden Bebauung sind ausreichende, von einer Bebauung freizuhalten Flächen vorzusehen. Die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Freiraums ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplans, um ein städtebaulich ansprechendes Wohngebiet im Stadtteil Buer zu schaffen.

Im weiteren Verfahren soll für den Geltungsbereich in Abstimmung mit der Stadt ein städtebauliches Konzept erstellt werden, mit dem die genannten Ziele verwirklicht werden können.

Bebauungsplanverfahren

Als erster Verfahrensschritt wird frühzeitig ein Scopingtermin stattfinden, in dem Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden Umweltauswirkungen erörtert werden. Anschließend erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Finanzielle Belastungen: keine

Der Aufstellungsbeschluss zur verbindlichen Bauleitplanung löst keine Kosten aus.

Anlage: Plan mit dem räumlichen Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 426 (Verkleinerung)

