

Stadt Witten

Die Bürgermeisterin
Planungsamt/61 Sti/kr.

VERWALTUNGSVORLAGE öffentlich (3 Tage nach Versand)

09.09.2011
Nr. 0396/V 15

Beratungsfolge	(voraussicht.) Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	13.10.2011

Kurzbezeichnung

Bebauungsplan Nr. 234 "Brunebecker Feld"
Entwurfsbeschluss, Beschluss über die öffentliche Auslegung
letzte Beratung: ASU am 24.06.2010

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz nimmt die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und beschließt

1. den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 234 „Brunebecker Feld“ in seiner Fassung vom 06.09. 2011 und begründet ihn gemäß Anlage 1 vom 17.08.2011 dieser Verwaltungsvorlage
2. die öffentliche Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Bebauungsplan hat keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt, da sämtliche Kosten des Verfahrens vom Projektentwickler übernommen werden.

Die der Stadt über das Baulandmanagement überlassene Fläche wird vom Projektentwickler eingegrünt und als Spiel- und Sportfläche für Jung und Alt der Rüdinghausener Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Hier wird bis auf die Unterhaltungspflege kein Kostenansatz erforderlich sein, da bürgerschaftliches Engagement erwartet wird.

Sach- und Rechtslage:

1. Verfahren

In seiner Sitzung am 24.06.2010 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und

Umweltschutz die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 234 „Brunebecker Feld“ und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan kann nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden, da es sich bei dem städtebaulichen Konzept nicht um eine Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB handelt.

2. Beschreibung und Begründung der Planung

Die Beschreibung und Begründung des Bebauungsplanes, einschließlich des Umweltberichtes, sind der Anlage 1 zu entnehmen. Die Begründung basiert u.a. auf der Grundlage der Gutachten, die für diesen Bebauungsplan erstellt wurden.

3. Die Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange

- 3.1. Die Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie regt an, einen Teilbereich des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 BauGB „Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können“ zu kennzeichnen. Weiterhin regt sie an, einen Gutachter einzuschalten und die Eigentümerin der Bergbauberechtigung die E.ON AG zu beteiligen.

Allen Anregungen wurde gefolgt, es erfolgte eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan. Ein Fachgutachter wurde mit einer Grubenbildeinsichtnahme beauftragt und hat Empfehlungen für weitergehende Untersuchungen vor Baubeginn gemacht. Auch die E.ON AG als Bergwerkseigentümerin wurde im Verfahren beteiligt.

- 3.2. Die Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Immissionsschutz hat Bedenken wegen des geringen Abstandes zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem vorhandenen Sportplatz.

Es wurde ein Schallgutachten erstellt, welches nachweist, dass durch die Sportanlage keine Beeinträchtigungen im Plangebiet auftreten. Die erforderlichen Immissionsrichtwerte im Wohngebiet werden eingehalten.

- 3.3. Die Stadtwerke Witten GmbH weisen auf „Allgemeine Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen“ und auf die Notwendigkeit der dinglichen Sicherung von Leitungstrassen hin.

Die Hinweise fanden Beachtung, die Leitungstrassen liegen in öffentlichen Flächen.

- 3.4. Die E.ON AG als Bergwerkseigentümerin regt an, den südöstlichen Teil des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 BauGB „Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können“ zu kennzeichnen. Weiterhin regt sie an, einen Gutachter einzuschalten.

Den Anregungen wurde gefolgt, es erfolgte eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan. Ein Fachgutachter wurde mit einer Grubenbildeinsichtnahme beauftragt und hat Empfehlungen für weitergehende Untersuchungen vor Baubeginn gemacht.

- 3.5. Die BOGESTRA regt an, die Erschießung des Plangebietes durch den ÖPNV (Buslinien) in die Begründung aufzunehmen.

Der Anregung wurde gefolgt, der ÖPNV wird in der Begründung aufgeführt.

- 3.6. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH regt an, als textliche Festsetzung in

den Bebauungsplan aufzunehmen, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen sind.

Dieser Hinweis ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern der nachfolgenden Erschließungsmaßnahmen. Er wird zur Beachtung an den Projektentwickler bzw. Erschließungsträger weitergeleitet.

- 3.7. LWL-Archäologie für Westfalen bittet, einen Hinweis zum Verhalten bei Bodenfunden gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Hinweis wurde aufgenommen.

- 3.8. Der StadtSportVerband Witten e.V. befürchtet einen Nutzungskonflikt zwischen der vorhandenen Sportnutzung und der neuen Wohnbebauung. Er regt an, die lärm-technischen Wechselbeziehungen gutachterlich feststellen zu lassen.

Das Schallgutachten stellt fest, dass durch die Sportanlage keine Beeinträchtigungen im Plangebiet auftreten. Die erforderlichen Immissionsrichtwerte im Wohngebiet werden eingehalten.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

- 4.1 Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.10.2010 wurden Fragen zu Planinhalten und zum weiteren Verfahrensablauf und auch zur Realisierung der Baumaßnahme und der Grünflächen gestellt. Diese Fragen wurden nach seinerzeitigem Wissensstand ausführlich beantwortet. Weiterhin wurden Anregungen zu den nachfolgenden Themenbereichen gemacht:

- 4.1.1 Es wurde die Anregung gegeben, das Plangebiet zeitgleich mit dem Gebiet am Günnemanns-Kotten zu realisieren. Die Flächen im Bereich des Günnemann-Kottens/Glasweg sind im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt und sollen mittel- bzw. langfristig entwickelt werden. Derzeit ist die Mitwirkungsbereitschaft einiger Grundstückseigentümer im Plangebiet noch ungeklärt.

Da es bei der angesprochenen Fläche noch grundsätzliche Probleme gibt, ist eine Realisierung erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

- 4.1.2 Zum städtebaulichen Konzept / Varianten wurden nachfolgende Anregungen gegeben:

Die Häuser südlich der Bebauung Günnemannshof 16 bis 24 sollten in der gleichen Flucht wie der Bestand angeordnet werden. Es sollten auch 1-geschossige Bungalows ermöglicht werden. Es sollen Grundstücksgrößen vorgegeben werden.

Es ist nicht beabsichtigt im Bebauungsplan Grundstücksgrößen vorzugeben, diese richten sich nach der Art der zukünftigen Bebauung und sollen flexibel bleiben.

- 4.1.3 Zu den Grünflächen wird angeregt, dass die Bürger und Vereine an der Planung und Ausgestaltung der Grünfläche beteiligt werden sollen. Der Investor sollte angesprochen werden und die Gestaltung der Grünfläche finanzieren.

Es ist ein Beteiligungsprozess der Bürger und Vereine bei der konkreten Ausgestaltung der Spiel- und Sportflächen vorgesehen. Auch bei der Finanzierung ist die Stadt auf die Beteiligung von Privatinitiativen angewiesen (Sponsoring, Patenschaften etc.). Der Bauträger überlässt die Flächen für die Grünanlagen der Stadt kostenfrei. Im Rahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird der

Investor die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen finanzieren. Er wird somit das Grundgerüst der Parkanlage mit Bäumen, Gehölzen und Wiesenflächen finanziell abdecken. Für die weitere Herrichtung und Anlage der Grün- und Sportfläche ist er nicht zuständig, sondern die Stadt, welche diese im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten realisieren wird. Ohne privates Engagement ist nur eine sehr einfache Ausstattung möglich.

- 4.1.4 Zum Themenbereich Verkehr wurde angeregt, da die Erschließung über eine Stichstraße im Katastrophenfall für kritisch gehalten wird, eine Zu- und Abfahrt über die Piusstraße zur Kreisstraße vorzusehen. Weiterhin sollen zusätzliche Parkplätze geschaffen werden, da die Familien bis zu 4 Autos haben.

Für ein Baugebiet dieser Größe ist eine Erschließung über eine Stichstraße unbedenklich. Die Breite des Straßenraumes erlaubt auch bei Fahrzeugpannen oder einem Unfall die Schaffung einer Zufahrtsmöglichkeit. Eine Anbindung an die Piusstraße ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich, sie würde außerdem den Grünraum stark beeinträchtigen, dies ist nicht gewünscht. Für das Plangebiet sind 18 Parkplätze für Besucher im Öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die Unterbringung der Kraftfahrzeuge der Anwohner hat auf den Grundstücken zu erfolgen. Es werden je Eigenheim zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze verlangt.

4.2 Schriftliche Anregung eines Bürgers, der den Heimatverein Rüdinghausen vertritt

Der Bürger stellt die Forderung auf, dass der Bauträger auf seine Kosten die Gesamtgestaltung der öffentlichen Grünfläche übernehmen solle.

Entsprechend der Vereinbarung zwischen Bauträger und der Stadt Witten übergibt der Bauträger die öffentliche Grünfläche kostenfrei der Gemeinde und sorgt durch die Übernahme der Pflanzmaßnahmen für eine grüne Grundausstattung der öffentlichen Grünfläche. Weitergehende Forderungen sind nicht vereinbart, da ein kausaler Zusammenhang i.S.d. § 11 BauGB nicht besteht.

Die Bebauung des Plangebietes sei wesentlich dichter als die vorhanden Bebauung und soll an die vorhandene Bebauung angepasst werden.

Die geplante Bebauungsdichte orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Bereich Günnemannshof.

Die zukünftige Nutzung der Bebauung, wie Mehrgenerationenwohnen, Seniorengerechtes Wohnen, Wohnungen für junge Familien, solle verbindlich festgelegt werden. Ebenso sollen die Geschosshöhe, die Gestaltung und die Energiewerte der Gebäude festgelegt werden.

Eine verbindliche Festlegung der Nutzungen der Wohngebäude ist im Bebauungsplan nicht beabsichtigt, jedoch erfolgen Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gestaltung.

Da es keine Gesamtplanung der Baugebiete „Erdbeerfeld“, „Günnemann-Kotten“ und „Glasweg“ gibt, solle der Bebauungsplan auf Eis gelegt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht in direktem Zusammenhang mit einer Realisierung der „Grünen Mitte“ für Rüdinghausen. Die Verwirklichung dieser Zentralen Grünanlage soll zügig angegangen werden. Da die Planung der Flächen im Bereich „Günnemann-Kotten“ und „Glasweg“ einen sehr umfangreichen Zeitaufwand erwarten lassen, sollen sie zeitlich unabhängig von der vorliegenden Planung behandelt werden. Nachteile aus städtebaulicher Sicht werden bei dieser Vorgehensweise nicht gesehen.

- 4.3 In mehreren Gesprächen mit einer Bürgerinitiative aus der Wohnsiedlung Günnemannshof wurden Alternativen bzw. Ergänzungen diskutiert. Hierbei ging es u.a. um die räumliche Verlegung der Bebauung um die Tiefe des Flurstücks 828 nach Westen, die Befürchtung des zu geringen öffentlichen Parkraumes und um eine begrünte Dreiecksfläche (Flurstück 1655) im Übergangsbereich zwischen der Altstraße Günnemannshof und der Neubebauung (s. Besprechungsprotokoll vom 13.12.2010).

Die geplante Wohnbebauung im Nordwesten wurde um ca. 5 Meter nach Westen verschoben. Hierdurch ergeben sich Bautiefen, wie sie in der Umgebungsbebauung üblich sind.

Im öffentlichen Parkraum werden ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für jede erste Wohnungseinheit zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze nachzuweisen sind. Je zusätzliche Wohneinheit ist ein weiterer Stellplatz erforderlich.

Die begrünte Dreiecksfläche (Flurstück 1655) wird von einer Bebauung freigehalten und die größere Bepflanzung soll weitgehend erhalten bleiben.

5. Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 234 „Brunebecker Feld“ in der Fassung vom 06.09.2011 einschließlich der Begründung in der Fassung vom 17.08.2011 zu beschließen und für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

In Vertretung

Dr. Bradtke

Anlage:

1. Begründung vom 17.08.2011
2. Protokoll Bürgerversammlung vom 07.10.2010 mit zusätzlichem Schreiben von einem Bürger vom 20. 10. 2010
3. Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.02.2011
4. Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 22.02.2011
5. Schreiben der Stadtwerke 26.01.2011
6. Schreiben der E.ON vom 09.02.2011
7. Schreiben der BOGESTRA vom 01.02.2011
8. Schreiben der LWL-Archäologie für Westfalen vom 09.02.2011
9. Schreiben des Sportsportverbandes vom 20.01.2011

Folgende Unterlagen werden den Fraktionen zur Verfügung gestellt:

1. Baugrundbeurteilung mit Gründungsberatung, Sickerungsgutachten, Grubenbildeinsichtnahme vom 02.05.2011
2. Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten vom 01.07.2011 mit dem Nachtrag vom 21.07,2011
3. Verkehrsgutachten von Juni 2011
4. Gestaltungshandbuch vom 23.09.2011

5. Verschattungsprüfung von Juli 2011
6. Artenschutzprüfung vom 28.06.2011
7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 05.08.2011
8. Entwurf des Städtebaulichen Vertrages vom 21.09.2011

MZ: St.Ä. 61 AL, JK, Hi,
Dez. 2/ StA.20
Dez. 3
30
32.0
66
70.2
SSV
ESW

MK: BMin