

VERWALTUNGSVORLAGE
öffentlich
(3 Tage nach Versand)

15.02.2017
Nr. 0636/V 16

Beratungsfolge	(voraussicht.) Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	16.03.2017

Kurzbezeichnung

Bebauungsplan Nr. 256 - Ann - "Bebbelsdorf-Süd"
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 256 - Ann - „Bebbelsdorf-Süd“ gemäß Plan vom 14.02.2017 (vgl. Anlage 1 der Vorlage) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen.

Sach- und Rechtslage:

1. Das Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 - Ann - „Bebbelsdorf-Süd“ befindet sich im Innenbereich östlich der Straße Bebbelsdorf und umfasst eine Fläche von ca. 8.300m². Die Fläche wird gegenwärtig noch überwiegend durch eine Gärtnerei genutzt und weist entsprechende Freilandflächen sowie Glashäuser und Folientunnel auf. Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die Straße Bebbelsdorf an, die durch eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung geprägt wird. Wohnbebauung schließt auch unmittelbar nördlich und südlich an den Geltungsbereich an.

Im Osten grenzt unmittelbar der südliche Teilbereich des Gewerbegebiets Liegnitzer Straße an. Hier befinden sich Kleingewerbebetriebe, die über eine Stichstraße von der Liegnitzer Straße aus erschlossen werden.

Die Straße Bebbelsdorf hat den Charakter einer Wohnsammelstraße mit beidseitigen Parkierungsmöglichkeiten. Diese schließt im Süden über einen Kreisverkehr an die Pferdebachstraße an, die die direkte Verbindung zur Wittener Innenstadt bildet. Ebenfalls über die Pferdebachstraße wird der Anschlusspunkt Witten Stockum der Autobahn A 44 auf kurzem Wege erreicht. Auch der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist über die Haltestelle Bebbelsdorf an der Pferdebachstraße gegeben. Die Linie 371 fährt die Innenstadt und den Hauptbahnhof an. Der Campus der Universität Witten-Herdecke ist in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Als wichtige Restriktion ist in der Planung die über das Plangebiet verlaufende 110 kV-Freileitung mit den entsprechenden Schutzstreifen zu beachten.

2. Planungsanlass

Aufgrund der Wettbewerbssituation mit großflächigen Gartenmärkten ist erkennbar, dass der Gärtnereibetrieb durch die Nachfolgeneration nicht weitergeführt werden wird. Ein lokaler Investor plant daher die Überplanung der Fläche mit Wohnbebauung. Mit einer wohnbaulichen Folgenutzung wird das Brachfallen der Fläche vermieden und dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Witten stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans 256 - Ann - „Bebbelsdorf-Süd“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das zu überplanende Gebiet ist nur zu einem kleinen Teil nach § 34 BauGB als Baulücke bebaubar. Für den größeren Teil des Plangebiets muss erst Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden, um an dieser Stelle Wohnungsbau verwirklichen zu können. Da die unmittelbare Umgebung nach Süden, Westen und Norden überwiegend von zweigeschossiger Wohnbebauung geprägt ist, stellt das Vorhaben eine Weiterentwicklung dieses Umfeldes dar. Im Osten befinden sich entlang der Stichstraße Liegnitzer Straße Gebäude mit gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 20 „Pferdebachstraße/ Bebbelsdorf“ (in der Fassung der 5. Änderung). Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens sind mögliche Nutzungskonflikte zwischen vorhandener und geplanter Nutzung zu prüfen. Gegebenenfalls sind entsprechende Maßnahmen zugunsten gesunder Wohnverhältnisse im Bebauungsplan festzusetzen. Die über dem Plangebiet liegende 110-kV-Hochspannungsfreileitung muss in der Planung ebenfalls berücksichtigt werden.

4. Planungsziel

Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 256 - Ann - „Bebbelsdorf-Süd“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers auf einer bislang durch eine Gärtnerei genutzten Fläche. Geplant ist die Realisierung von ca. 50 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, der in einer zweigeschossigen Bauweise zuzüglich eines Staffelgeschosses errichtet werden soll. Zielgruppe sollen vornehmlich kleinere Haushalte (Single- und Studentenwohnungen) sowie

Wohngemeinschaften sein. Eine entsprechende Nachfrage nach diesen Wohnungen ist vorhanden, so dass mit der Planung ein wirksamer Beitrag zur Wohnraumversorgung in Witten geleistet werden kann. (s. vorläufiges Städtebauliches Konzept des Investors vom 21.12.2016, Anlage 2).

5. Städtebauliche Situation

Bei der beabsichtigten Planung im Umfeld von Universität, Technologiezentrum, Forschungseinrichtungen und Instituten handelt es sich um eine Neunutzung in einer städtebaulich integrierten Lage nahe einer der Hauptverkehrsadern Wittens.

Der Baumaßnahme kommt im Rahmen der Nachverdichtung somit eine erhebliche Bedeutung zu, so dass z.B. die Bauform, Orientierung zur Hauptverkehrsstraße, Höhenentwicklung und sichtbar qualitätsvolle Nutzungen mit dem Ziel einer gelungenen Integration in den Stadtbaukörper im Rahmen des Planverfahrens und der Ausführungsplanungen einer besonderen Berücksichtigung bedürfen.

6. Durchführung und Kosten

Zur Durchführung des Planverfahrens wurde bereits zwischen dem Investor und der Stadt Witten vor dem Aufstellungsbeschluss eine Planungsvereinbarung getroffen, in der die Kosten des Planverfahrens (wie z.B. Planung, Gutachten, Durchführung) geregelt sind. Das Vorhaben unterliegt den Bestimmungen des Baulandmanagements. Für die Stadt Witten entstehen aus heutiger Sicht keine Kosten.

7. Planverfahren und Bürgerbeteiligung

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen. Grundsätzlich sind die Voraussetzungen für dieses Planverfahren gegeben, da die Größe der zulässigen Grundfläche deutlich Unterhalb des gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Schwellenwertes von 20.000 m² liegt und keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Sollten im Rahmen des Verfahrens Erkenntnisse gewonnen werden, die gegen ein Vorgehen nach § 13a BauGB sprechen, so wird die Aufstellung des Bebauungsplans zu einem späteren Zeitpunkt als reguläres Verfahren fortgeführt.

Unabhängig hiervon sind die umweltrelevanten Belange in der Planung zu beachten. In diesem Zusammenhang wird die Aufstellung eines Immissionsgutachtens erforderlich, um entsprechende Beurteilungsgrundlagen für das verträgliche Nebeneinander der vorhandenen Gewerbenutzung im Gewerbegebiet Liegnitzer Straße und dem künftigen Wohngebiet zu erhalten. Die Belange des Artenschutzes werden in einer Artenschutzprüfung (ASP, Stufe 1) untersucht. Weiterhin ist aufgrund der Gärtnereinzugung und der möglichen Verwendung von Herbiziden und Pestiziden eine entsprechende Bodenuntersuchung erforderlich.

Die eventuelle Notwendigkeit weiterer Gutachten oder Untersuchungen ergibt sich aus dem Planverfahren, insbesondere aus den vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form einer zweiwöchigen Auslegung durchgeführt werden, um so dem einzelnen Bürger Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung zu geben. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden

und Träger öffentlicher Belange.

In Vertretung
gez.

Rommelfanger

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 256 - Ann - „Bebbelsdorf-Süd“

Anlage 2: Städtebauliches Konzept mit Erläuterungstext und Ansichten