

Bebauungsplan

„Aktienstraße/ Parkplatz SB-Markt – S 20“

Stadtbezirk: 2

Gemarkung: Winkhausen

Darlegungstext

Verfahrensstand: Einleitung gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
in Verbindung mit § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Darlegungstext zum Bauungsplan	3
1. Räumliche und strukturelle Situation	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
1.2 Bestandsbeschreibung.....	3
2. Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/ Regionalplan	4
2.2 Bauungspläne	4
2.3 Landschaftsplan	4
2.4 Sonstige Planungen	4
3. Anlass und Ziel der Planung	4
3.1 Anlass zur Planaufstellung	4
3.2 Ziele der Planung.....	5
4. Städtebauliche Konzeption	5
4.1 Bauungs- und Nutzungskonzept	5
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	6
4.3 Grün- und Freiraumkonzept	6
4.4 Entwässerungskonzept	6
4.5 Gender Mainstreaming	6
5. Städtebauliche Kenndaten	7
6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen	7
6.1 Verfahren	7
6.2 Planungsalternativen.....	8
7. Umweltbelange.....	8

Darlegungstext zum Bebauungsplan

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Mülheim an der Ruhr an der Stadtgrenze zu Essen. Die Stadtmitte von Mülheim an der Ruhr befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 6 km.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Winkhausen, Flur 3 und umfasst ca. 2.200 m². Im Norden grenzt die Aktienstraße an, im Osten das Grundstück eines Supermarktes, im Süden Gärten und Wohnbebauung des Kaldenhofkamps sowie der Freiherr-vom-Stein-Straße und im Westen die Freiherr-vom-Stein-Straße. Die Anschlussstelle Mülheim-Winkhausen der Bundesautobahn (BAB) 40 befindet sich in nordöstlicher Richtung in unmittelbarer Nähe.

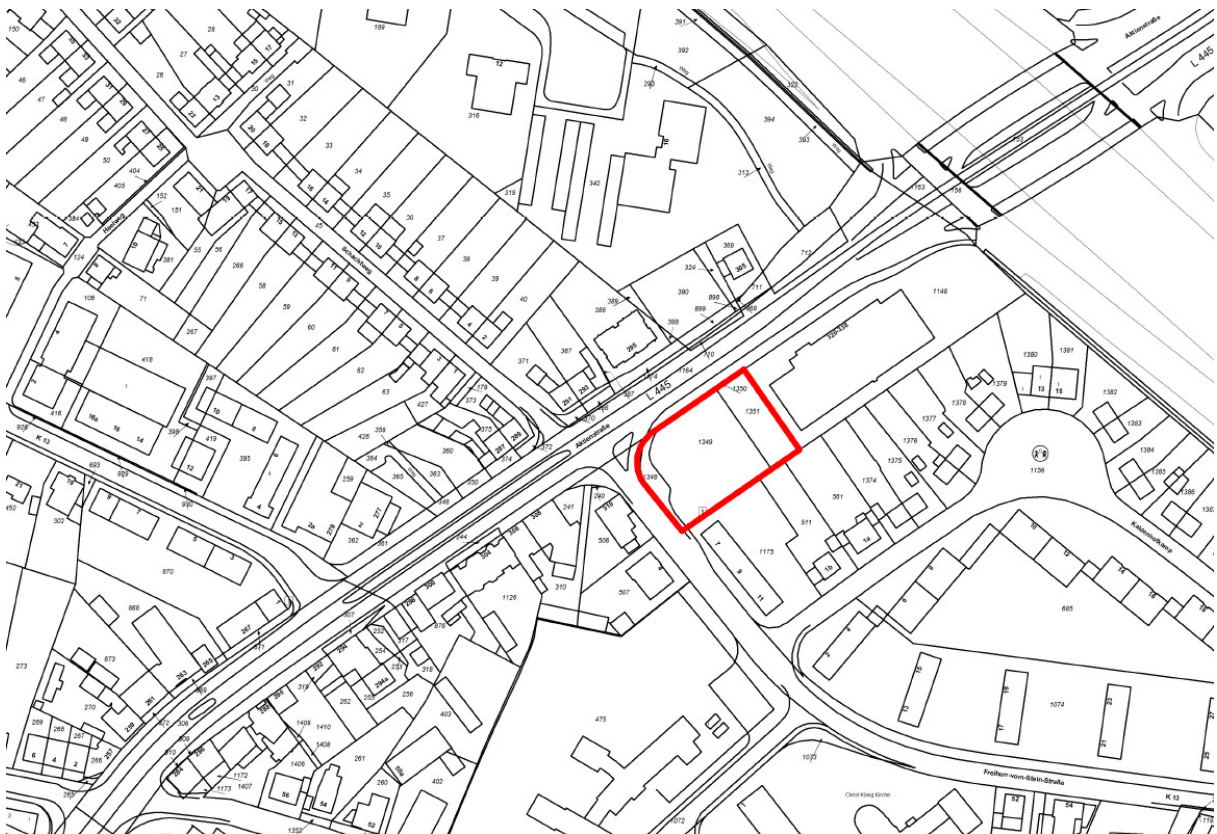


Abb.: Stadtplanausschnitt mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.2 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befinden sich der Parkplatz eines Supermarktes, eine Wertstoffsammelstelle, ein Stromverteilerkasten, ein Fußweg und kleine Flächen mit Straßenbegleitgrün. Im Plangebiet befinden sich mehrere Bäumen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)/ Regionalplan

Der Regionale Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit dem 03.05.2010, stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen/ Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem RFNP entwickelt.

2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aktienstraße/ Freiherr-vom-Stein-Straße – S 7“ mit Rechtskraft vom 15.07.1991, der für den Geltungsbereich eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkflächen“ festgesetzt hat. Zudem sind innerhalb der Verkehrsfläche 24 empfohlene Baumstandorte festgesetzt.

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aktienstraße/ Parkplatz SB-Markt – S 20“ erfassten Bereiche des Bebauungsplans „Aktienstraße/ Freiherr-vom-Stein-Straße – S 7“ werden mit Inkrafttreten des neuen Plans aufgehoben.

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Mülheim an der Ruhr.

2.4 Sonstige Planungen

Masterplan Zentren und Einzelhandel

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Aktienstraße (Stadtteil Winkhausen), der die Funktion eines Stadtteilzentrums ausübt. Die Versorgungsfunktion des Zentrums wird zudem durch die Nahversorgungsstandorte Zehntweg und Aktienstraße 184 ergänzt. Das Zentrum erfüllt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Winkhausen.

3. Anlass und Ziel der Planung

3.1 Anlass zur Planaufstellung

Das Plangebiet liegt komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Aktienstraße/ Freiherr-vom-Stein-Straße – S 7“ mit Rechtskraft vom 15.07.1991. In diesem ist für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für das geplante Vorhaben der Verpachtung der Parkplatzfläche durch die Stadt Mülheim an der Ruhr ist eine private Verkehrsfläche erforderlich und hierfür soll der neue Bau-

ungsplan „Aktienstraße/ Parkplatz SB-Markt – S 20“ aufgestellt werden. Gleichzeitig soll die Wertstoffsammelstelle umgestaltet und planungsrechtlich gesichert werden.

3.2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Aktienstraße/ Parkplatz SB-Markt – S 20“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche,
- Neuordnung der Wertstoffsammelstelle und planungsrechtliche Sicherung des östlichen Gehwegs an der Freiherr-vom-Stein-Straße,
- planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bäume innerhalb der privaten Grün- und Verkehrsfläche.

Die im Bebauungsplan „Aktienstraße/ Freiherr-vom-Stein-Straße – S 7“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte „öffentliche Parkfläche“ soll künftig als private Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die bisher empfohlenen 24 Baumstandorte sollen an den aktuellen Baumbestand von zehn Bäumen angepasst und in der Neuplanung als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

Die Wertstoffsammelstelle soll von ihrem heutigen Standort auf der Parkplatzfläche so an die Freiherr-vom-Stein-Straße verlegt werden, dass sie zur Containerleerung angefahren werden kann, ohne den Gehweg überqueren zu müssen. Der Gehweg soll künftig zwischen der Wertstoffsammelstelle und der Parkplatzfläche verlaufen.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Bauungs- und Nutzungskonzept

Private Verkehrsfläche

Der Bebauungsplan „Aktienstraße/ Parkplatz SB-Markt – S 20“ sieht im Wesentlichen eine Sicherung des vorhandenen Bestands vor mit der Änderung, dass bisher öffentliche Verkehrsflächen künftig privat sein werden.

Öffentliche Verkehrsfläche

Der Gehweg entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße soll aufgrund der Verlegung der Wertstoffsammelstelle geringfügig verlegt und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Eine kleine Teilfläche der Freiherr-vom-Stein-Straße liegt im Plangebiet und soll ihrem Bestand entsprechend festgesetzt werden.

Fläche für die Wertstoffsammelstelle

Der Standort der Wertstoffsammelstelle an der Freiherr-vom-Stein-Straße soll von der bisherigen Parkplatzfläche an den Straßenrand der Freiherr-vom-Stein-Straße verlegt und dort festgesetzt werden. Durch die Verlegung wird eine Leerung der Wertstoffcontainer möglich, ohne dass die Leerungsfahrzeuge den Gehweg überqueren müssen.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets ist über die bestehenden Straßen Aktienstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße gesichert. Der nördliche Gehweg an der Freiherr-vom-Stein-Straße wird geringfügig verlegt werden, damit die – ebenfalls zu verlegende – Wertstoffsammelstelle bei der Leerung angefahren werden kann, ohne den Gehweg queren zu müssen.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Der vorhandene Baumbestand auf den künftigen privaten Grün- und Verkehrsflächen soll als „zu erhalten“ in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt werden.

Private Grünfläche

Durch die Verlegung der Wertstoffsammelstelle von der Parkplatzfläche an den Straßenrand der Freiherr-vom-Stein-Straße gehen dort öffentliche Grünflächen verloren. Diese sollen durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche auf der derzeitigen Parkplatzfläche kompensiert werden.

Straßenbegleitgrün

Entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße befindet sich in geringem Umfang sogenanntes Straßenbegleitgrün. Ein Teil davon wird durch die Verlegung der Wertstoffsammelstelle aufgegeben werden, der weiterhin bestehende Teil soll als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt werden.

4.4 Entwässerungskonzept

Da der Bebauungsplan keine Neuplanung vorsieht, ergeben sich an der vorhandenen Entwässerungssituation keine Änderungen.

4.5 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming besteht in der Verbesserung, Entwicklung und Auswertung der Entscheidungsprozesse mit dem Ziel, dass alle an politischer Gestaltung Beteiligten den Blickwinkel der Gleichheit zwischen Frauen und Männern, Jungen und Alten, Migranten und Nicht-Migranten etc. in allen Bereichen und auf allen Ebenen betrachten.

Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohngebäude oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Si-

cherung von Grünflächen in der Nähe der Wohngebäude oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die Auswirkungen dieser Bauleitplanung wurden unter diesen Gesichtspunkten geprüft. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen u.a. geschlechtsneutral und unabhängig von der Herkunft, von körperlichen Einschränkungen etc. der künftigen Nutzer. Damit wirken sich der Bebauungsplan und die damit verfolgten Ziele in vergleichbarer Weise auf die Belange von Männern und Frauen sowie auf alle gesellschaftlichen Gruppen aus. Die Chancengleichheit ist somit gegeben.

5. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet	ca. 2.240 m ²
Private Verkehrsfläche	ca. 1.760 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 160 m ²
Private Grünfläche	ca. 220 m ²
Fläche für die Wertstoffsammelstelle	ca. 90 m ²
Anzahl Wohneinheiten (neu geplant)	0

6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens sowie von Planungsalternativen

6.1 Verfahren

Der Bebauungsplan „Aktienstraße/ Parkplatz SB-Markt – S 20“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Da der Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festsetzt, ist nach § 13a Abs. 1 Satz 3 im Hinblick auf die Schwellenwerte die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Der im Gesetz genannte Schwellenwert von „weniger als 20.000 m²“ wird schon aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht erreicht.

Die hier geplante veränderte Festsetzung der Verkehrsfläche von „öffentlich“ in „privat“ und die Festsetzung der Wertstoffsammelstelle anstelle der öffentlichen Verkehrsfläche stellt zudem eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB dar. Hierunter fallen solche Flächen, die im Rahmen einer Umstrukturierung einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird u.a. von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

6.2 Planungsalternativen

Möglich wäre die „Nullvariante“, also das Belassen der vorhandenen Situation. Kurzfristig wäre hierbei keine Änderung zu erwarten. Langfristig wäre eine Verpachtung oder ein Verkauf der öffentlichen Verkehrsfläche nicht möglich, da hierfür eine private Verkehrsfläche erforderlich ist.

Denkbar wäre die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans. Dies würde jedoch einen erheblich höheren Verfahrens- und Kostenaufwand bedeuten. Mit einem qualifizierten Bebauungsplan könnte die Festsetzung neuer Bauflächen zwecks Schaffung von Wohn- oder Bürogebäuden erfolgen. Da die Parkplatzfläche aber vom benachbarten Supermarktbetreiber benötigt wird, soll diese Planungsvariante nicht weiter verfolgt werden.

Weitere Planungsalternativen sind derzeit nicht erkennbar.

7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Aktienstraße/ Parkplatz SB-Markt – S 20“ soll als einfacher Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Dieses Planverfahren erfüllt nicht nur die förmlichen Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren, sondern ist auch inhaltlich sachgerecht, da das Plangebiet komplett baulich überformt ist und keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter ausgelöst werden. Die bestehenden Zulässigkeitsvoraussetzungen werden weder hinsichtlich der Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch in Bezug auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen verändert.

Im beschleunigten Verfahren sind weder eine Umweltprüfung noch ein Monitoring vorgeschrieben. Dennoch werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange im weiteren Verfahren geprüft. Hierzu zählen die Reduzierung der empfohlenen Baumstandorte auf den vorhandenen Bestand und die Auswirkungen der privaten Verkehrsfläche im Hinblick auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet sowie ggf. daraus resultierende Maßnahmen.