

Beschlussvorlage

Nr.: V 23/0262-01

öffentlich

Datum: 21.04.2023

Amt 61 - Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Auskunft erteilt: Frau Lemser, Tel.: 6139

Beratungsfolge:

| <u>Gremium:</u> | <u>Datum:</u> | <u>Status:</u> | <u>Zuständigkeit:</u> |
|-------------------|---------------|----------------|-----------------------|
| BV 2 | 02.05.2023 | Ö | Anhörung |
| Umweltausschuss | 16.05.2023 | Ö | Vorberatung |
| Planungsausschuss | 23.05.2023 | Ö | Entscheidung |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Denkhauser Höfe – C 22 (v)"

hier: Einleitungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Aufhebung von Beschlüssen

In seiner Sitzung am 15.09.2009 hat der Planungsausschuss den Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan „Denkhauser Höfe/ Damaschkeweg - C 22“ gefasst, dessen Plangebiet teilweise vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Denkhauser Höfe – C 22 (v)“ überlagert wird. Der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan „Denkhauser Höfe/ Damaschkeweg - C 22“ wird vollständig aufgehoben.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Denkhauser Höfe – C 22 (v)“; der Geltungsbereich ist in dem zur Vorlage gehörenden Zielplan gekennzeichnet.

3. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Der Planungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Denkhauser Höfe – C 22 (v)“ städtebauliche Festsetzungen durch den

Fluchtlinienplan der Straße „Denkhauser Höfe“ (157 Bl. 1) förmlich festgestellt am 24.09.1951 und den Fluchtlinienplan des Verkehrsverbandes, förmlich festgestellt am 23.02.1959 (148, Band 3, Bl. 1), bestehen. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Denkhauser Höfe – C 22 (v)“ treten diese Festsetzungen, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind, außer Kraft.

4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planungsausschuss beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer von vier Wochen. Hierzu wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Information und zu Einzelgesprächen gegeben.

Ziele und Zwecke der Planung sowie der Zeitpunkt der Öffentlichkeitsbeteiligung werden im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Unterlagen sind für einen Zeitraum von vier Wochen im Technischen Rathaus (HBP5) auszuhängen. Die Verwaltung wird den Mitgliedern der Bezirksvertretung und des Planungsausschusses eine Zusammenfassung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung zuleiten.

5. Planungsauftrag

Die Verwaltung wird beauftragt, einen unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erarbeiteten Bebauungsplanentwurf dem Planungsausschuss zum Auslegungsbeschluss vorzulegen.

Begründung:

Lage und Abgrenzung des Vorhabengebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Denkhauser Höfe – C 22 (v)“ befindet sich im Norden der Stadt, im Stadtteil Dümpten. Das Vorhabengebiet liegt nördlich der BAB 40, östlich der Anschlussstelle „Mülheim Dümpten“. Nördlich des Vorhabengebietes verläuft die Straße Denkhauser Höfe, deren südliche Bebauung die Grenze des Vorhabengebietes bildet. Östlich schließt sich die Wohnbebauung im Bereich der Straßen „An der Halde“, Nikolaus-Ehlen-Straße und Salamanderweg an.

Das Vorhabengebiet umfasst in der Gemarkung Dümpten, Flur 12 die Flurstücke 596, 597, 660 – 662 und 700 mit einer Gesamtfläche von ca. 2,6 ha. Der räumliche Geltungsbereich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt und dem als Anlage beigefügten Plan zu entnehmen.

An der Zufahrt zum Vorhabengebiet im Westen liegt ein Stützpunkt der Johanniter Unfallhilfe. Das übrige Umfeld ist durch Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau geprägt. Die direkt angrenzend verlaufende BAB 40 verbirgt sich hinter einer auf einem Wall errichteten Lärmschutzwand. Das Grundstück weist in Längsrichtung einen Höhenunterschied von ca. 10 m auf.

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabengebietes erfolgt über eine Stichstraße im Westen zur Hauptverkehrsstraße „Denkhauser Höfe“ gegenüber der Hildegardstraße. Über die Mannesmannallee, Mellinghofer Straße sowie Straße „Zechenbahn“ sind die ca. 4,0 km entfernte Innenstadt, das überörtliche Verkehrsnetz (BAB 40 Anschlussstelle Mülheim Dümpten in ca. 1,0 km Entfernung) sowie das Stadtgebiet Oberhausens zu erreichen.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Auf dem Bruch“ liegt in ca. 150 m Entfernung. Von hier bestehen Verbindungen per Tram (Linie 102) nach Oberdümpften und über Stadtmitte, Hauptbahnhof sowie Broich nach Uhlenhorst. Die ca. 500 m entfernte Haltestelle „Dümpten Friedhof“ wird darüber hinaus von zwei Buslinien zzgl. Nachtexpress angefahren. Die Linie 124 verkehrt zwischen Oberhausen Wehrstraße über Dümpten Ost, Hauptbahnhof, Stadtmitte, Broich bis nach Speldorf (Friedhof/Peterstraße). Die Buslinie 136 führt hingegen zwischen Oberhausener Stadtgebiet (über Danziger Straße bis Anne-Frank-Realschule) und Dümpten West, Oberheidstraße, Heidkamp, Winkhausen, Heißen, Heimaterde bis nach Essen Haarzopf (Erbach).

Im Südosten des Vorhabengebietes besteht eine Fußwegverbindung zwischen Nikolaus-Ehlen-Straße und Bänksenweg über die BAB 40 (Sellerbeckbrücke).

Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und darüber hinaus bestehen in einer Entfernung von ca. 800 m im Stadtteilzentrum Oberheidstraße und in ca. 1,0 km Entfernung im Stadtbezirkszentrum Mellinghofer Straße. Die nächstgelegenen Kindergärten liegen in der Straße „Schildberg“ (ca. 500 m), Sellberbeckstraße (ca. 1,0 km) und den Straßen „Schöltgens Hof“ und „Denkhauser Höfe“ (beide ca. 1,2 km). Zu den nächstgelegenen Schulen gehören die Schildbergschule (Grundschule, ca. 800 m), Grundschule an der Barbarastraße (ca. 1,4 km), Schule am Hexbachtal (Hauptschule, 1,2 km) und die Wilhelm-Buschschule am Springweg (Förderschule, 1,7km).

Die nächstgelegenen Senioreneinrichtungen befinden sich an der Straße „Auf dem Bruch“ sowie an der Mellinghofer Straße/Schultenhofstraße.

In der Umgebung des Vorhabengebietes werden diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten durch den Dümptener Turnverein 1885 (u.a. Fußball, Volleyball, Gymnastik, Kampfsport, Leichtathletik), verschiedene Tennisvereinigungen (u.a. Post-Sport Verein, Burning Ball und Moraing) sowie mehrere Reitställe angeboten.

Möglichkeiten zur landschaftsbezogenen Naherholung bieten die Parkanlage Wittkamp im Norden, mehrere Park- und Grünanlagen am Oberhausener Stadtrand (z.B. Stadtpark Rolandhalde, Puerto Morazan Park) im Nordwesten und das Horbachtal im Südosten des Vorhabengebietes.

Bestandsbeschreibung

Im Vorhabengebiet befinden sich eine Hotelanlage mit Restaurant, ein privates Freibad mit Liegeflächen, eine Wasserfläche (Betonwanne eines ehem. Schwimmbeckens), eine Tennisanlage sowie dazugehörige private Erschließungs- und Stellplatzflächen. Das Vorhabengebiet ist somit überwiegend baulich geprägt.

Die Nutzungen im Vorhabengebiet sind weitgehend aufgegeben. Die ehemalige Tennishalle und teilweise die Außenspielfelder des früheren Tennisbetriebs im Südosten des Vorhabengebietes werden seit einigen Jahren zum Abstellen von Wohnwagen genutzt. Darüber hinaus wird nur noch die Hotelanlage zur Vermietung von Monteurszimmern genutzt.

Das Vorhabengebiet ist darüber hinaus gekennzeichnet durch einen alten Baumbestand in den Randbereichen, insbesondere entlang der BAB 40 sowie als Trennung der verschiedenen Nutzungsbereiche auf der Fläche.

Planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft der Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) übernimmt für die beteiligten Städte die Funktion des Regionalplanes sowie eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes. Im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ist der Geltungsbereich im nördlichen Teilbereich als Wohnbaufläche/ASB dargestellt/festgelegt, während das übrige Vorhabengebiet als Grünfläche/Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich gesichert ist.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 1 Abs. 8 BauGB sowie der Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB gerecht zu werden, wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Änderung des RFNP zugunsten Wohnbaufläche/ASB für diesen Teilbereich durchgeführt.

Im Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand 2023) ist der Bereich vollständig als ASB vorgesehen.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.09.2009 einen Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan „Denkhauser Höfe/ Damaschkeweg - C 22“ gefasst, dessen Plangebiet teilweise vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Denkhauser Höfe - C 22 (v)“ überlagert wird. Mit dem Bebauungsplanverfahren „Denkhauser Höfe/ Damaschkeweg - C 22“ wurden u.a. folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherung des Grün- und Freiraumkorridors zwischen BAB 40 und der vorhandenen Wohnbebauung,
- Sicherung der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur,
- Schaffung einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Grünanlage „Randenbergfeld“ im Osten und der Mellinghofer Straße im Westen.

Das Planverfahren wurde seit dem Einleitungsbeschluss nicht weiterbearbeitet. Die aktuelle Planungsabsicht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Denkhauser Höfe - C 22 (v)“ läuft den damaligen Zielsetzungen des Bebauungsplanes „Denkhauser Höfe/ Damaschkeweg - C 22“ zuwider. Da die damalige Planungsabsicht aufgegeben wurde und das Planerfordernis entfallen ist, wird der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan „Denkhauser Höfe/ Damaschkeweg - C 22“ zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Denkhauser Höfe - C 22 (v)“ vollständig aufgehoben.

Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Sonstige Planungen

Im Denkmalpflegeplan ist das Gebäude Denkhauser Höfe 52-54 sowohl als möglicherweise erhaltenswerte Bausubstanz eingestuft als auch als Historisches Wissen gekennzeichnet, da hier ggf. Überreste einer historischen Hofanlage zu erwarten sind.

Im Handlungskonzept 1 wird für den Bereich Denkhauser Höfe 52-54 (POS. 05.05.HK1) eine Überprüfung der möglicherweise erhaltenswerten Strukturen empfohlen. Hierbei handelt es sich nach Auskunft der Vorhabenträgerin um Gebäude, die nach dem Krieg wiederaufgebaut wurden.

Das gesamte Vorhabengebiet ist aufgrund seiner Lage in der historischen Kulturlandschaft Zechenbach, Hochbach als Historisches Wissen gekennzeichnet.

Ferner ist im Denkmalpflegeplan südlich des Vorhabengebietes (mit der Trasse der BAB 40) der Verlauf der historischen Zechenbahn 'Sellerbecker Pferdebahn', zwischen Zeche Roland und Zeche Sellerbeck/Schacht Carnall als Historisches Wissen ausgewiesen.

Im Zuge des Planverfahrens ist eine Überprüfung und Klärung der Belange des Denkmalschutzes sowie der Denkmalpflege erforderlich, um ggf. konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ableiten zu können.

Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Home Projekt Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG hat die Verfügungsrechte an den Grundstücken im Vorhabengebiet erworben, um diese nach Aufgabe der Hotelanlage und des Freibades einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund seiner Anbindung und Versorgungslage bietet sich die Entwicklung eines Wohngebietes mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen als Nachfolgenutzung an.

Nach mehrfacher Weiterentwicklung des ursprünglichen Bebauungskonzeptes unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates hat der Planungsausschuss die Verwaltung beauftragt, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzubereiten (A 22/0893-1).

Um die zu erwartenden städtebaulichen Konflikte (insb. Lärmbeeinträchtigungen) bei der Überplanung des Areals planungsrechtlich zu lösen, aber auch den Herausforderungen des Klimaschutzes sowie der Anpassung an den Klimawandel besonders Rechnung zu tragen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zweckmäßig und erforderlich.

Ein entsprechender Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB wurde von der Home Projekt Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG eingereicht, die als Vorhabenträgerin die weitere Ausarbeitung des Bebauungskonzeptes sowie die Umsetzung des Bauvorhabens übernimmt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Flächen des Vorhabengebietes neu geordnet und neuen Nutzungen zugeführt werden. Hierdurch wird dem kurz- bis mittelfristig zu erwartenden Brachfallen der Fläche nach Aufgabe der vorherigen Nutzungen entgegengewirkt. Im Sinne des Flächensparens und dem Vorrang der Innenentwicklung wird eine wirtschaftliche und städtebauliche sinnvolle Nachnutzung vorbereitet, in dem in integrierter Lage zusätzlicher Wohnraum, aber auch kleinteilige Wirtschaftsflächen geschaffen werden.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines entsprechenden Quartiers. Neben der Bereitstellung von Wohnraum sollen auch Büronutzungen sowie Wohnraum für Senior*innen mit buchbaren Serviceangeboten sowie Pflegedienstleistungen untergebracht werden.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind somit:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie Flächen für Servicewohnen und Pflegedienstleistungen für Senior*innen,
- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung durch Festsetzung von Baufenstern und Beschränkung der Gebäudehöhen,
- Sicherung der Erschließung des Vorhabengebietes,
- Sicherung einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Kreuzungspunkt „Denkhauser Höfe“/ Hildegardstraße und dem Quartier „An der Halde“/ Nikolaus-Ehlen-Straße
- Sicherung der vorhandenen Grünverbindung entlang der Autobahn,
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Quartiers u.a. durch Festsetzung privater Grünflächen, Begrünungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen,
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Festsetzungen zum Lärmschutz

Städtebauliche Konzeption

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Vorhabengebiet wird nach Abriss der bestehenden Bebauung, mit Ausnahme der im Osten bestehenden Gewerbehalle (ehemalige Tennishalle), vollständig einer neuen Bebauung sowie neuen Nutzungen zugeführt.

Ein Kopfbau wird im Westen den Eingang zum Quartier markieren. Hier ist ein Bürogebäude mit fünf Vollgeschossen geplant. In seiner Verlängerung entlang der Haupteerschließungsstraße sind drei Gebäude mit drei Vollgeschossen vorgesehen. In diesen Gebäuden werden Mischnutzungen (d.h. Gewerbe und Wohnen) untergebracht. Geplant sind u.a. Wohnraum für Senior*innen mit Serviceangeboten sowie verschiedenen Pflegedienstleistungen.

Im Norden des Vorhabengebietes und somit in größtmöglicher Entfernung zur BAB 40 sind entlang des Erschließungsstichs fünf Wohngebäude mit überwiegend drei Vollgeschossen als Reihe geplant, deren Endglieder durch Abknicken zwei locker bebaute Hofstrukturen andeuten. Das Wohngebäude im Osten ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarbebauung mit zwei Vollgeschossen geplant. Es sind Zwei- bis Vierzimmerwohnungen vorgesehen. Durch die unterschiedlich dimensionierten Grundrisse soll ein möglichst breites Spektrum von neuen Bewohner*innen angesprochen werden.

Von Seiten der Vorhabenträgerin sind Satteldächer oder Flachdächer für die neuen Gebäude vorgesehen; dies wird bei der Ausarbeitung der Planung noch zu spezifizieren sein.

Eine weitere Konkretisierung der Planung erfolgt im weiteren Verfahren.

Aufgrund der Trasse der südlich verlaufenden BAB 40 besteht gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz ein Bauverbot für Hochbauten im Bereich von 40 m ab dem äußeren Rand der Fahrbahn. Die geplanten Baukörper liegen vollständig außerhalb dieser Bauverbotszone.

Erschließung und ruhender Verkehr

Das Vorhabengebiet wird wie bisher über einen Anschluss an die Kreuzung der Straße Denkhauser Höfe/ Hildegardstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Von hier aus wird ein Haupteerschließungsstich als private Verkehrsflächen die südliche Baureihe erschließen und in einem Wendekreis enden, der für das Wenden von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen dimensioniert ist. Zur Erschließung der nördlichen und östlichen Bebauung wird ein weiterer Erschließungsstich abzweigen, der bis zur Gewerbehalle (ehemalige Tennishalle) im östlichen Vorhabengebiet führen wird. Auch dieser Erschließungsstich wird durch einen entsprechend ausgebauten Wendekreis für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge zu passieren sein. Diese Anwohnerstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden und entsprechend als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind drei Tiefgaragen geplant, die von den Bewohner*innen/ Nutzer*innen über direkte Zugänge unterhalb der Gebäude zu erreichen sind. Diese können ca. 98 Stellplätze aufnehmen. Darüber hinaus werden straßenbegleitend am nördlichen sowie südlichen Rand des Vorhabengebietes ca. 57 oberirdische Stellplätze für die Gewerbenutzungen sowie für Besucher*innen vorgesehen. Der genaue Stellplatzbedarf sowie dessen Unterbringung ist im Zuge der weiteren Planung zu konkretisieren.

Da Genehmigungen von baulichen Anlagen (auch Stellplätze und Erschließungsanlagen) innerhalb der Baubeschränkungszone der Autobahn, d.h. 100 m ab Fahrbahnrand, gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der Autobahn GmbH bedürfen, wird im weiteren Planverfahren eine frühzeitige Abstimmung mit dieser erfolgen.

Es ist beabsichtigt, einen durchgängigen Fuß- und Radweg vom Nachbarquartier Nikolaus-Ehlen-Straße über das Vorhabengebiet bis zum Kreuzungspunkt der Straße Denkhauser Höfe/ Hildegardstraße zu führen. Die Anbindung an das vorhandene öffentliche Wegenetz ist nach aktuellem Stand im Osten des Vorhabengebietes im Bereich der Häuser Nikolaus-Ehlen-Straße 16e-k vorgesehen. Die Umsetzung der geplanten Verbindung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Grün- und Freiraumkonzept

Im östlichen Hof, und somit zentral im Vorhabengebiet gelegen, ist ein öffentlicher Quartierspark vorgesehen. Die Hofstruktur wird im Südwesten durch eine Wasserfläche

durchbrochen. Der Quartierspark wird mit Wasserfläche, Bäumen und Gehölzen, Spielflächen sowie Sitzmöglichkeiten vielseitige Aufenthaltsqualitäten bieten. Der westliche Hof wird einen privaten Charakter haben. Eine weitere Spielplatzfläche ist im Bereich der nördlichen Wendeanlage vorgesehen.

Der aufgrund des alten Baumbestandes grüne Charakter des Vorhabengebietes soll erhalten bleiben. Da ein Wegfall von Bäumen nicht gänzlich zu vermeiden sein wird, soll durch die erforderlichen Ersatzpflanzungen der Baumbestand qualitativ ergänzt werden. Der vorhandene Gehölzstreifen entlang der BAB 40 wird durch zusätzliche Pflanzungen und eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung zu einer erlebbaren Grünverbindung weiter qualifiziert.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die bauliche Entwicklung zieht den Verlust von Vegetationsstrukturen, insbesondere den teilweise alten Gehölzbestand nach sich. Zugunsten des Klimaschutzes sollen Eingriffe in den Baumbestand in den Randbereichen des Plangebietes vermieden werden. Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Planung ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich.

Aufgrund der bestehenden Gebäude- und Grünstrukturen ist das Vorkommen geschützter Arten nicht auszuschließen. Daher ist eine Artenschutzprüfung erforderlich, um das Auslösen von Verbotstatbeständen auszuschließen.

Das Vorhabengebiet ist aufgrund des Straßenverkehrslärms der südlich verlaufenden BAB 40 erheblich lärmvorbelastet. Im Rahmen eines Schallgutachtens ist die Immissionssituation im Plangebiet zu untersuchen. Hierbei zu berücksichtigen ist der geplante Ausbau der BAB 40. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Vorhabengebiet sind voraussichtlich Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ferner sind Vorbelastungen der Luft im Gebiet durch den Autobahnbetrieb zu ermitteln, und darauf basierend ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

Die Entwässerung des im Vorhabengebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist zu prüfen. Durch ein Versickerungsgutachten ist nachzuweisen, inwiefern das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann.

Basierend auf einer gutachterlichen Untersuchung ist der Umgang mit dem im Gebiet bestehenden Gewässer zu klären.

Die Auswirkungen der neu entstehenden Verkehre ist durch ein entsprechendes Verkehrsgutachten zu untersuchen.

Weiteres Vorgehen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Vollverfahren, das heißt, mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Nach dem Einleitungsbeschluss erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden die erforderlichen Gutachten erstellt. Nach aktuellem Stand werden folgende Gutachten benötigt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Bestandsaufnahme der Baum- und Grünstrukturen im Vorhabengebiet bzw. angrenzend daran,
- Artenschutzfachbeitrag für die Artenschutzprüfung,
- Immissionsschutzgutachten zum Straßenverkehrslärm,
- Untersuchung der Vorbelastung der Luft durch den Autobahnbetrieb,
- Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotens Denkhäuser Höfe/ Hildegardstraße zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes,
- Entwässerungsplanung und Versickerungsnachweis,
- Gutachten zum Umgang mit dem im Gebiet bestehenden Gewässer.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie der Gutachten fließen in die Erstellung des vorhabenbezogenen Planentwurfes mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht ein.

Der vorhabenbezogene Planentwurf mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht wird der Politik zur Beschlussfassung zugeleitet, bevor die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie das förmliche Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Nähere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgetragen.

Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der derzeit gültigen Fassung

Finanzielle Auswirkungen:

Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin soll zum Verfahrensbeginn eine Planungsvereinbarung geschlossen werden, die die Beauftragung von Gutachten und sonstigen Planungsleistungen sowie die Kostenerstattung regelt. Sämtliche Kosten für Fachgutachten oder Untersuchungen sollen von der Vorhabenträgerin übernommen werden.

Die Kosten für die Realisierung der Planung, einschließlich erforderlicher Maßnahmen wie z.B. Abriss und Erschließung, Ausgleich oder zum Artenschutz, werden ebenfalls von der Vorhabenträgerin getragen. Dies wird gesondert im Durchführungsvertrag geregelt, der vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträgerin zu schließen ist.

I.V. Felix Blasch

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan Bebauungsplan „Denkhauser Höfe/ Damaschkeweg - C 22“, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Denkhauser Höfe – C 22 (v)“

Anlage 2: Checkliste Klimaschutz/ Klimawirkungsprüfung

Anlage 3: Zielplan

Anlage 4: Städtebauliches Konzept