

Beschlussvorlage

Nr.: V 23/0071-01

öffentlich

Datum: 16.02.2023

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 1	07.03.2023	Ö	Anhörung
Umweltausschuss	21.03.2023	Ö	Vorberatung
Planungsausschuss	28.03.2023	Ö	Entscheidung

Bebauungsplan "Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei - H 21"

hier: Einleitungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Einleitungsbeschluss

Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“; der Geltungsbereich ist in dem zur Vorlage gehörenden Zielplan gekennzeichnet.

2. 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.

3. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Der Planungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass im Bereich des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ städtebauliche Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Erweiterung Hauptfriedhof - H 2“, in Kraft getreten am dem 30.01.1976, bestehen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ treten diese Festsetzungen, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst sind, außer Kraft.

4. 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 Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße / ehemalige Stadtgärtnerei – H 21“ befindet sich im Osten der Stadt im Stadtteil Holthausen - Menden – Raadt. Die Fläche liegt am nordöstlichen Rand des Hauptfriedhofs und umfasst die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Zeppelinstraße begrenzt. Im Nordwesten der Fläche befinden sich Lagerflächen des Hauptfriedhofes und des Amtes für Grünflächenmanagement und Friedhofswesen. Im Südosten liegen zwei landwirtschaftliche Hofstellen.

Das Plangebiet enthält eine Teilfläche des Flurstücks 704 in der Gemarkung Menden, Flur 2 und umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt und dem als Anlage beigefügten Plan zu entnehmen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Zeppelinstraße (Landesstraße L 442). Hierüber sind die ca. 3,0 km entfernte Innenstadt als auch die überörtlichen Verkehrswege B 1 und BAB 52 zu erreichen. Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Hauptfriedhof“ liegt in ca. 300 m Entfernung. Von hieraus bestehen Verbindungen per Tram (Linien 104 und 112) und Bus (Linie 130) zur Innenstadt und

zum Hauptbahnhof, nach Oberhausen und Essen sowie zum Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim Heißen.

Möglichkeiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und darüber hinaus bestehen in einer Entfernung von ca. 800 m im westlich gelegenen Stadtteilzentrum „Zeppelinstraße“ sowie im benachbarten Essener Stadtteil Haarzopf (ca. 4,2 km). Die nächstgelegenen Kindergärten liegen in den Straßen „Steinknappen“ (ca. 1,0 km) und „Oppspring“ (ca. 1,7 km), ein weiterer ist an der Parsevalstraße geplant. Zu den nächstgelegenen Schulen gehören die Grundschule an der Hölterstraße, das Luisengymnasium am Kuhlendahl und die Rembergschule als Förderschule. Weitere Schulen gibt es in Richtung Mülheimer Innenstadt und eine weitere Grundschule liegt in Essen Haarzopf. In Raadt bestehen verschiedene Senioreneinrichtungen.

In der Umgebung des Plangebietes werden diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten durch den Spielverein Raadt e.V. (insb. Fußball), den Tennis-Club Raadt e.V., eine Reitschule, eine Tanzschule, ein Naturfreundehaus sowie den Volkspark Witthausbusch angeboten. Möglichkeiten zur landschaftsbezogenen Naherholung bieten das nordöstlich gelegene Rumbachtal und das südlich gelegene Forstbachtal.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei. Seit ihrer Schließung im Jahr 2000 ist die Fläche ungenutzt. Seiner vorherigen Nutzung entsprechend bestehen im Plangebiet Gebäude, im Wesentlichen Gewächshäuser, sowie private Erschließungsflächen. Darüber hinaus weist das Plangebiet einen zum Teil alten Baumbestand auf, insbesondere im südöstlichen Bereich sowie entlang der Randbereiche. Auf den übrigen Flächen hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt.

Des Weiteren befinden sich im westlichen Bereich des Plangebietes Lager- und Arbeitsflächen des Hauptfriedhofes, die teilweise überplant werden.

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 als Gemischte Baufläche dargestellt bzw. als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Eine Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan nach § 1 Abs. 4 BauGB ist gegeben.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Hauptfriedhof - H 2“, in Kraft getreten am 30.01.1976. Dieser setzt für das Plangebiet als potentielle Friedhofserweiterungsfläche öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ fest.

Das Plangebiet liegt ferner innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 20.

Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes ohne weitere Festsetzung. Entwicklungsziel entsprechend des Landschaftsplanes ist die „Beibehaltung der Funktion von Grundstücken zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben“. Für den Entwicklungsraum 7.15 „Hauptfriedhof und Schule an der Zeppelinstraße“ sind als Ziele der Landschaftsentwicklung die „Beibehaltung der durch die Bauleitplanung vorgegebenen Funktionen“ und der „Erhalt und Pflege des alten Gehölzbestandes“ angegeben. Mit der Festsetzung von Baugebieten treten die Inhalte des Landschaftsplans an dieser Stelle zurück.

Sonstige Planungen

Der Hauptfriedhof wird im Denkmalpflegeplan als denkmalwerte Grünanlage eingeschätzt (siehe Maßnahmen- und Handlungskonzept, Teil 1, Pos. 30.07.HK1). Er ist als Beispiel für ein architektonisches Friedhofskonzept der reformorientierten 1920er-Jahre angesehen. Im Süden schließt die Friedhofsanlage mit Spazierwegen an die Hügellandschaft des Forstbachtals an. In den 1950er- bis 1960er-Jahren wurde die Anlage erweitert.

Planungsanlass und Planungserfordernis

Angesichts der anhaltenden Kriegs- und Krisengeschehnisse besteht weiterhin großer Bedarf, Geflüchtete aufzunehmen. Da die vorhandenen Kapazitäten zur Unterbringung von Geflüchteten weitgehend ausgeschöpft sind, werden zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten, mittel- bis langfristig aber auch mehr Wohnraum benötigt.

Der Rat der Stadt hat per Beschluss am 15.12.2022 (V 22/0714-01) die Verwaltung beauftragt, eine kurz- und mittelfristige Lösung zur Unterbringung von Geflüchteten durch die Anmietung von neu zu errichtenden Räumlichkeiten, in denen Geflüchtete in Wohnungen bzw. in Selbstversorgung untergebracht werden können, anzustreben.

Weiterer Gegenstand des Beschlusses ist eine Kooperation der Stadt mit der Mülheimer Wohnungsbau eG (MWB), da die MWB bereit ist, das Grundstück der ehemaligen Stadtgärtnerei an der Zeppelinstraße zu entwickeln.

Beabsichtigt ist, in Abstimmung mit der Stadt kurzfristig Gebäude mit ca. 130 Wohneinheiten zur Unterbringung von ca. 500-700 Geflüchteten zu errichten. Eine baurechtliche Zulassung mobiler Unterkünfte kann befristet im Zuge einer Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Erweiterung Hauptfriedhof - H 2“ gemäß § 246 Abs. 12 BauGB erfolgen.

Als langfristige und wirtschaftliche Perspektive der Fläche bietet sich als Nachfolgenutzung der Flüchtlingsunterbringung ein Wohngebiet an. Da der bestehende Bebauungsplan „Erweiterung Hauptfriedhof - H 2“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festsetzt, steht dieser der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes entgegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die langfristige Sicherung einer wirtschaftlichen Nachfolgenutzung für die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei. Die Brachfläche soll zunächst für die Unterbringung von Geflüchteten entwickelt werden. Als geeignete Nachfolgenutzung bietet sich die langfristige Sicherung als Wohngebiet an.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind somit:

- Vorbereitung einer Folgenutzung durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnungsbau
- Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung durch Festsetzung von Baufenstern und Beschränkung der Gebäudehöhen
- Sicherung vorhandener Grün- und Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zu neuen Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

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

Zur Erschließung des Plangebietes bedarf es einer neuen Zufahrt über die Landesstraße L 442 (Zuständigkeit Land).

Das Plangebiet ist erheblich lärmvorbelastet durch den Straßenverkehrs- sowie Fluglärm. Im Rahmen eines Schallgutachtens ist die Immissionssituation im Plangebiet zu untersuchen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind ggf. Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Entwässerung des Plangebietes ist zu prüfen. Das Schmutzwasser kann dem Mischwasserkanal der Zeppelinstraße zugeleitet werden. Ein Teil des Niederschlagswassers kann voraussichtlich über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Schlippenbach eingeleitet werden. Sofern die Einleitmenge erhöht wird, bedarf es einer Neubegutachtung der Gewässerverträglichkeit. Ferner ist durch ein Versickerungsgutachten nachzuweisen, inwiefern das übrige Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann.

Um nachteilige Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet des Rumbachsystems auszuschließen, ist ein Überflutungsnachweis zu führen.

Weiteres Vorgehen

Der 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
- Artenschutzfachbeitrag für die Artenschutzprüfung
- Immissionsschutzgutachten zum Straßenverkehrslärm und Fluglärm
- Versickerungsgutachten/ Niederschlagsentwässerung
- Verkehrsgutachten

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

Der 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 MWB soll eine Planungsvereinbarung geschlossen werden, die die Beauftragung von Gutachten und sonstigen Planungsleistungen sowie Kostenerstattung regelt. Sämtliche Kosten für Fachgutachten oder Untersuchungen sollen von der MWB übernommen werden.

Bei Planumsetzung erforderliche Maßnahmen, z.B. zum Abriss und Erschließung, zum Ausgleich oder zum Artenschutz, sollen ebenfalls durch die MWB getragen und durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss geregelt werden.

I. V. Felix Blasch

Anlagen:

Anlage 1: Zielplan

Anlage 2: Checkliste Klimaschutz/ Klimawirkungsprüfung