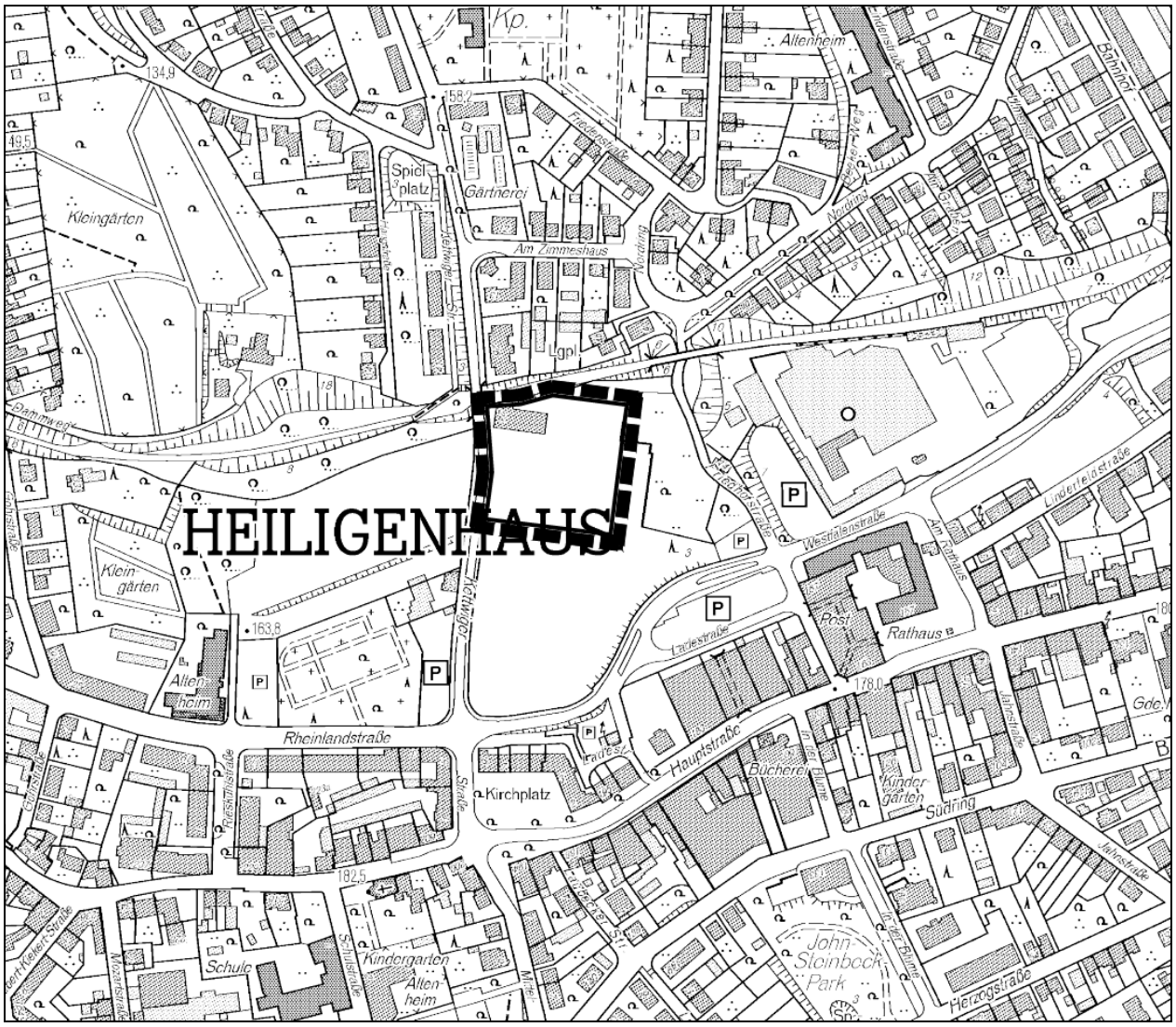
Stadt
Heiligenhaus
Der Bürgermeister

Begründung zur
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße“ Teilbereich I „Sondergebiet Hochschule“

19. Januar 2012



INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSANLASS, PLANUGNSZIEL 3

2. ÄNDERUNGSBEREICH 3

3. INHALT DER PLANÄNDERUNG 4

4. STÄDTEBAULICHE BELANGE UND HINWEISE 4

4.1 UMWELTSCHUTZ 4

1. PLANUNGSANLASS, PLANUGNSZIEL

Am 13.04.2011 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße" Teilbereich I „Sondergebiet Hochschule" getroffen. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 66 war die Festsetzung der planerischen Vorgaben für die Entwicklung des aufgegebenen Betriebsgeländes der Fa. Kiekert östlich der Kettwiger Straße. Für den Teilbereich „Sondergebiet Hochschule" wurde der Satzungsbeschluss gefaßt, um die hier vorgesehene Entwicklung des Hochschulstandortes Campus Velbert/Heiligenhaus nicht zu verzögern. Der südliche Teilbereich, in dem eine Fläche für Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist, wurde zunächst aus dem Satzungsbeschluss ausgenommen, da es für diesen Bereich noch Abstimmungsbedarf gab.

Für den Neubau der Hochschule Bochum, Campus Velbert.Heiligenhaus, möchte der Eigentümer, der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, den Bauantrag im ersten Quartal des Jahres 2012 vorlegen. Die Projektplanung durch das beauftragte Architekturbüro hat ergeben, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße" Teilbereich I "Sondergebiet Hochschule" vorgegebene Rahmen für die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht mit dem Bedarf der Hochschule übereinstimmt. Zur Vorhaltung einer prognostiziert notwendigen Erweiterung des Hochschulstandortes ist eine kompaktere Bauform erforderlich. Der Raumbedarf verlangt eine Aufstockung des Gebäudes, so dass die festgesetzte maximale Höhe von 183 m üNN nicht ausreicht. Vorgesehen ist eine bauliche Höhe von ca. 186 m üNN, die durch diese Änderung als Höchstmaß festgesetzt werden soll. Die Anzahl der Vollgeschosse ist nicht reglementiert.

Weiterhin sieht das Projekt einen größeren Vorplatz zur östlichen Planstraße vor, über den ein direkter fußläufige Anschluss an die Innenstadt ermöglicht wird. Im Kreuzungsbereich der Planstraßen A und B ist im Sondergebiet Hochschule bisher eine Baulinie mit einer Länge von jeweils 10 m festgesetzt. Ziel war es, dass ein zukünftiges Gebäude diese Straßenecke besonders betont. Mittels der Planstraße B in Nord-Süd-Ausrichtung wird eine Hauptachse von der Hauptstraße bis zum Panoramaradweg entstehen, die es ermöglicht, den Hochschulcampus, entsprechend seiner Funktion als neues wichtiges Element im Stadtgefüge, wahrzunehmen. Durch ein Zurücktreten hinter diese Baulinielinie wird die Wertigkeit des Standortes beibehalten. Durch die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung wird die Festsetzung „Baulinie", an die zwingend angebaut werden muss, geändert in „Baugrenze", die den äußeren Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche bildet.

Durch diese beiden Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wurde.

2. ÄNDERUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich umfaßt die durch den Bebauungsplan Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße" Teilbereich I „Sondergebiet Hochschule" festgesetzte Fläche des Sondergebietes 3 mit der Zweckbestimmung Hochschule. Es ist ein ca. 7.400 m² großes Teilstück des Flurstückes 994, Flur 5, Gemarkung Leubeck. Die Grundstücksteilung wird zur Zeit vorbereitet.

3. INHALT DER PLANÄNDERUNG

Um die vorgenannten Planungsziele realisieren zu können, werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße" Teilbereich I „Sondergebiet Hochschule" geändert:

- Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wird von maximal 183 m üNN auf maximal 186 m üNN in der südlichen und östlichen überbaubaren Fläche des Sondergebietes Hochschule erhöht.

  Im nördlichen Änderungsbereich verbleibt die Höhenfestsetzung bei 183 m üNN; die Unterteilung erfolgt mittels Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung".

- Die im Kreuzungsbereich der Planstaße A und B festgesetzte Baulinie mit einer Länge von jeweils 10 m wird in Baugrenze geändert.

  Hierdurch wird die gewünschte Ausbildung eines Vorplatzes zur Planstraße ermöglicht.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Kennzeichnungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße" Teilbereich I „Sondergebiet Hochschule" gelten weiterhin für diesen Änderungsbereich. Insbesondere sind dies neben der Zweckbestimmung des Sondergebietes, die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Fläche für Stellplätze sowie zum Immissionsschutz als auch die Kennzeichnung der Altlast.

4. STÄDTEBAULICHE BELANGE UND HINWEISE

4.1 Umweltschutz

Das Änderungsverfahren wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden. Entsprechend wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen; ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wurde nicht erstellt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Durch den Bebauungsplan Nr. 66 „Kettwiger Straße / Westfalenstraße" Teilbereich I „Sondergebiet Hochschule" wird eine ehemals dicht bebaute gewerbliche Fläche nach einer Altlastensanierung zu einer innerstädtischen Bau- und Grünfläche entwickelt. Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind keine Eingriffe, also erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Durch das Änderungsverfahren werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Festsetzungsinhalte werden nicht wesentlich verändert. Die Planänderung bedingt keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Aufgestellt: Stadt Heiligenhaus, den 19.01.12
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Flügge
Technischer Beigeordneter