Stadt Herne

Beschlussvorlage FB 51 – Umwelt und Stadtplanung	**Nr. :** **2020/0601** Status: öffentlich Datum: 01.09.2020 Verfasser/in: Frau Sammetinger

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28, - Eschstraße -, Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
15.09.2020	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung
23.09.2020	Ausschuss für Umweltschutz
24.09.2020	Bezirksvertretung Herne-Mitte
30.09.2020	Integrationsrat
06.10.2020	Haupt- und Personalausschuss

Die beschließenden und beratenden Gremien nehmen zur Kenntnis, dass alle Anlagen dieser Beschlussvorlage vollständig zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Haupt- und Personalausschuss beschließt

   a) dem Antrag des Vorhabenträgers vom 10. Juli 2020 auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens statt zu geben,

   b) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 28, - Eschstraße -, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

   c) die Verwaltung zum Abschluss des Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zu ermächtigen.

2. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt
   die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Sachverhalt:

A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden VBP Nr. 28, - Eschstraße -, umfasst einen Bereich, der begrenzt wird im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke, Gemarkung Baukau, Flur 8 Flurstücksnummern 304 und 272, im Osten durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke, Gemarkung Baukau, Flur 8 Flurstücksnummern 98, 272, 275 und 277, im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke, Gemarkung Baukau, Flur 8 Flurstücksnummern 98, 267, 277 und 304 und im Westen durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke, Gemarkung Baukau, Flur 8, Flurstücksnummern 277 und 304.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke, Gemarkung Baukau, Flur 8, Flurstücksnummern 98, 267, 272, 275, 276, 277 und 304.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 2 dargestellt.

B. Planungsanlass und -erfordernis

Der Vorhabenträger (Deutsche Reihenhaus) hat mit Schreiben vom 10. Juli 2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt (siehe Anlage 3).

Als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger beabsichtigt die Deutsche Reihenhaus AG in der Funktion als Vorhabenträger die Fläche an der Eschstraße im Rahmen der Stadtteilentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und Reihenhäuser für die Eigentumsbildung im kostengünstigen Preissegment einer breiten Zielgruppe bereitzustellen.

Der Haupt- und Personalausschuss hat u.a. für denselben Bereich in seiner Sitzung am 28.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232 – Roonstraße – beschlossen. Dieser sieht vor allem eine Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie eine flankierende Wohnnutzung vor. Weitere Verfahrensschritte sind bislang nicht vorgenommen worden.

Durch die Fortführung des Bauleitplanverfahrens Nr. 232 – Roonstraße – könnten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben der Deutschen Reihenhaus geschaffen werden. Da jedoch die gesamte Planung mit einem einzigen Vorhabenträger realisiert werden soll, kann der Bebauungsplan auch als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Im Vergleich zu einem sogenannten Angebotsbebauungsplan bietet ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mehr Regelungs- und bessere Steuerungsmöglichkeiten des Bauvorhabens.

C. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Aufwertung des Geltungsbereiches sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die die Errichtung von Wohngebäuden ermöglichen. Die Bauleitplanung zielt zudem darauf ab, die in großen Teilen brach

liegende ehemalige Firmenfläche der Arnold Knipping Holding GmbH einer neuen Nutzung (Wohnen) zuzuführen.

D. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Die Deutsche Reihenhaus plant, eine rund 29.000 m² große Fläche im Stadtteil Herne-Mitte im Rahmen einer Siedlungsentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Städtebauliches Planungsziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung von 98 Reihenhäusern in offener Bauweise (siehe Anlage 4). Die durchweg zweigeschossigen Reihenhäuser werden in folgenden Wohnflächengrößen geplant: 145 m², 120 m² und 85 m². Hinzu kommen die benötigten Stellplätze und Garagen sowie Erschließungs- und Gemeinschaftsgrünflächen.

Zur Erschließung der Reihenhäuser werden Privatstraßen vorgesehen, die im südlichen Teil des Plangebiets an zwei Stellen an die Eschstraße angeschlossen werden sollen. Die einzelnen Hausgruppen sollen teilweise über fußläufige Verbindungen angebunden werden. Darüber hinaus gibt es weitere fußläufige Verbindungen, die die verschiedenen Bereiche des Plangebietes miteinander vernetzen. Im nördlichen Bereich soll eine noch zu bestimmende Teilfläche für eine Grundwassersanierung von einer Bebauung freigehalten werden. Des Weiteren werden, aufgrund der angrenzenden Gewerbebetriebe im nördlichen Bereich, Flächen für gegebenenfalls notwendige aktive Lärmschutzmaßnahmen freigehalten.

Für das Plangebiet ist ein Gestaltungskonzept vorgesehen, das eine möglichst einheitliche und dauerhafte Beibehaltung der Gestaltung der Reihenhäuser sowie der Gärten und des übrigen Raumes im Plangebiet garantieren soll.

Weiterhin sind gemeinschaftliche Grünflächen vorgesehen. Die Gestaltung dieser Flächen soll ebenfalls nach möglichst einheitlichen Gestaltungskriterien vorgenommen werden.

E. Weitere Vorgehensweise

Aufgrund der Größe und integrierten Lage des Plangebiets im Stadtgefüge, soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach Möglichkeit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Ggf. wird jedoch aufgrund der evtl. vorhandenen Altlasten- sowie Lärmproblematik im Laufe des Verfahrens eine Aufstellung im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB notwendig. Zur Beurteilung dieser Notwendigkeit werden im Zuge der weiteren Verfahrensschritte die benötigten Gutachten eingeholt.

Die Planung sowie die Kosten der zu erarbeitenden Gutachten - wie z.B. Bodenuntersuchungen, Lärmimmissionsschutzuntersuchung, Artenschutzgutachten - werden vom Vorhabenträger übernommen und mit den zuständigen Fachbereichen und Behörden abgestimmt.

Im Hinblick auf die Umsetzung der Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser beinhaltet unter anderem, dass sämtliche Planungskosten auf den Vorhabenträger übertragen werden. Darüber hinaus regelt der Vertrag, dass der Vorhabenträger sämtliche Herstellungs- und sonstige Kosten trägt, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Baumaßnahme stehen.

Als nächste Verfahrensschritte sind die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Dabei wird unter anderem die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Friedrichs
Stadtrat

Anlagen:

1. Lage des Plangebiets im Stadtgebiet
2. Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
3. Einleitungsantrag
4. Entwurf des Vorhabens

Hinweis:
Die Anlage 2 ist in der Sitzungsvorlage verkleinert auf DIN A3 (ohne Maßstab) beigefügt. Die vollständigen Anlagen werden allen Mitgliedern der beratenden Gremien und des beschließenden Gremiums digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.