16. Sitzung des Rates - Verabschiedung Haushalt 2017 am 28.11.2016

Inhaltsverzeichnis

TOP 4.4 (öff): Vorhaben und Erschließungsplan - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 - Becklemer Weg -
Hier:
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Drucksache: 0497/2016 1
- Anlage: Antrag VEP 37 Becklemer Weg 7

Stadt Recklinghausen
Bürgermeister
FB Planen, Umwelt, Bauen
61-2-33-37

Drucksache
Nr. 0497/2016

Recklinghausen, 06.10.2016

Sitzungsvorlage für die öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung (24.10.2016)
Haupt- und Finanzausschuss (21.11.2016)
Rat (28.11.2016)

Vorhaben und Erschließungsplan - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „Becklemer Weg“

Hier:
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Beschlussvorschlag:

1.1. Der Rat beschließt die Einleitung des Satzungsverfahrens für den Vorhaben- und Erschließungsplan - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 - Becklemer Weg - gemäß § 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB.

1.2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB (Planungskostenvereinbarung) vor der inhaltlichen Bearbeitung des Planverfahrens abzuschließen um die im Grundsatzbeschluss zum Baulandmanagement gefassten Ziele umzusetzen (kostenneutrale Entwicklung von Bauflächen).

1.3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Summe der Folgekosten:	Keine
Termin für die Beschlussdurchführung:	Sofort
Verantwortlich:	Technischer Beigeordneter Herr Höving

Höving **Technischer Beigeordneter**	gez. Höving _____ Unterschrift

2. Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Mit dem Einleitungsbeschluss für das Aufstellungsverfahren sind zunächst keine haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen verbunden, die über den üblichen Personal- und Sachkosteneinsatz im Rahmen der Begleitung der Bauleitplanung hinausgehen.

Die Verwaltung wird nach dem Einleitungsbeschluss mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) („Planungskostenvereinbarung“) abschließen, nachdem der Vorhabenträger alle extern anfallenden Planungs- und Gutachterkosten, sowie die Kosten des Personal- und Sachkosteneinsatzes die der Stadt Recklinghausen im Rahmen der Bauleitplanung entstehen, übernimmt. Dies entspricht dem durch den Rat der Stadt Recklinghausen gefassten Grundsatzbeschluss zum Baulandmanagement.

Für das geplante Bauvorhaben entstünden zunächst keine kommunalen Investitionskosten. Mit dem Vorhabenträger wird zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Kostentragung der evtl. notwendigen Erschließungsmaßnahmen regelt.

3. Sonstige Auswirkungen:

Keine

4. Beschlussempfehlung des Fachausschusses:

Ausschuss für Stadtentwicklung (24.10.2016): Einstimmig empfohlen.
Haupt- und Finanzausschuss (21.11.2016)

5. Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.09.2016 (s. Anlage 1) hat die ARGE Thesing & Thesing Architekten BDA und Gerd Huthwelker Architekt AKNW namens und im Auftrag der Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH als künftiger Vorhabenträgerin die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes - vorhabenbezogener Bebauungsplan - gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beantragt.

Das Plangebiet liegt im Recklinghäuser Stadtteil Suderwich zwischen der Süd-östlich gelegenen Straße Becklemer Weg und der Bahntrasse Hamm-Osterfeld sowie dem angrenzenden Betriebsgelände der Heinrich Wilhelm Waggonbau- und Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG im Norden. Die Fläche umfasst die Flurstücke Gemarkung Recklinghausen, Flur 461, Flurstücke 641, 612 und 33. Eine Übersicht über den räumlichen Geltungsbereich ist beigefügt. Die zu beplanende Fläche ist circa 1,56 ha groß und befindet sich derzeit noch nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Zum Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder einer anderweitigen privatrechtlichen Verfügungsbefugnis vorzulegen. Derzeit befindet sich auf einer Teilfläche ein Lebensmitteldiscounter (Flurstück 641). Die sonstige Fläche liegt seit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung in den 1990er Jahren brach.

Vorhaben
Der Vorhabenträger plant auf der Fläche nördlich der Straße Becklemer Weg die Errichtung von 29 Reihen- und Hofhäusern. Die Fläche des derzeitigen Lebensmitteldiscounters soll mit zwei Mehrfamilienhäusern überplant werden.

Ziel der Planung ist, die im Umfeld des Vorhabengebietes bestehende Baustruktur aus offener und geschlossener Bauweise aufzunehmen und zu vereinen. Die geplante Bebauung reagiert auf die Lärmemission der Bahnstrecke Hamm-Osterfeld im Nord-Osten indem eine geschlossene Reihenhausbebauung und eine Lärmschutzwand in den Bereichen ohne Wohnbebauung zur Bahntrasse geplant sind. Die Reihenhäuser reagieren in der Grundriss- und Fassadengestaltung auf die Lärmsituation. So können die Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten und gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die südlicheren Reihen- und Hofhausgruppen sind in offener Bauweise mit Nordost-Südwest-Ausrichtung und Gärten in Süd-westlicher Richtung geplant.

Für das Plangebiet sind zwei gemeinschaftliche Grün- und Spielflächen vorgesehen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Becklemer Weg aus über eine in einer Schleife geführten Planstraße, an deren östlichem und westlichem Schenkel je eine Stichstraße angeschlossen ist. Die Erschließungsstraßen inklusiver ihrer Gehwege sind als Mischverkehrsfläche geplant.
Die Flächen für den privaten ruhenden Verkehr werden zum Teil in Garagen und zum anderen Teil als offene Stellplätze auf dem Grundstück gesichert. Die öffentlichen Stellplätze werden als offene Stellplätze in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche integriert.

Lageplanausschnitt städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab

Derzeitiges Planungsrecht
Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Recklinghausen vom 22.05.2015 als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die zuvor genannten Flurstücke besteht kein qualifiziertes Planungsrecht gemäß § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes). Der am 10.02.2004 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 217 – Becklemer Weg wurde im Jahr 2007 nach einem Beschluss des Oberverwaltungsgerichts NRW aufgehoben.

Planungsrechtlich ist die Fläche des derzeitigen Lebensmitteldiscounters als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB qualifiziert. Die anderen Teilflächen waren vormals gewerblich genutzt und anschließend brach gefallen. Diese Flächen sollen im Zuge der Planung wiedernutzbar gemacht werden. Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Durchführung des Vorhabens muss Planungsrecht geschaffen werden.

Daher soll im Hinblick auf das Investitionsinteresse für das betreffende Grundstück ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Planverfahren
Der Bebauungsplan soll die brachgefallenen Flächen am Becklemer Weg wiedernutzbar machen. Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann entsprechendes Planungsrecht zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich bei dem Plan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und im Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter festgesetzt wird, das Planvorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeits-prüfung (UVPG) oder nach Landesrecht begründet und keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB) gegeben ist liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Planverfahren nach § 13a BauGB vor.
Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Als nächster Schritt ist dennoch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Planverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Für diese soll der Vorhabenträger gemeinsam mit der Politik und der Verwaltung seine Planung in Form einer Bürgerversammlung der Öffentlichkeit präsentieren.
Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit sollen eine frühzeitige Information der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abfrage der Ziele der Regionalplanung erfolgen.

Die im Rahmen dieser Beteiligungen eingehenden Anregungen und Stellungnahmen münden in einem Planentwurf, der dem Ausschuss dann zum Offenlagebeschluss erneut vorgelegt werden wird.

Die Erarbeitung der Planunterlagen inklusive Begründung und eventuell notwendiger Gutachten wird im Falle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht durch die Verwaltung geleistet. Der Vorhabenträger hat hierzu nach Abstimmung mit der Verwaltung ein qualifiziertes Planungsbüro beauftragt und wird die entsprechenden Gutachter ebenfalls von sich aus beauftragen.
Aus den bisher geführten Vorgesprächen ist die Notwendigkeit für folgende Untersuchungen bereits heute erkannt:

- Klärung möglicher Geräuscheinwirkungen auf den Umgebungsbereich besonders im Bezug auf die zu erwartende Geräuschsituation durch Gewerbelärm des nördlich der Bahntrasse liegenden Gewerbebetriebs (Geräuschimmissionsgutachten),
- Artenschutzprüfung (ASP) bezüglich der brachgefallenen Flächen am Becklemer Weg und Bewertung von artenschutzrechtlichen Aspekten.
- Klärung der Entwässerung des Plangebiets. Klärung von Fragestellungen bezüglich der Versickerung auf den Grundstücken oder Einleitung des anfallenden Regenwassers in den Suderwicher Bach (Entwässerungskonzept).

Gemäß der Zuständigkeitsordnung der Stadt Recklinghausen entscheidet der Rat über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

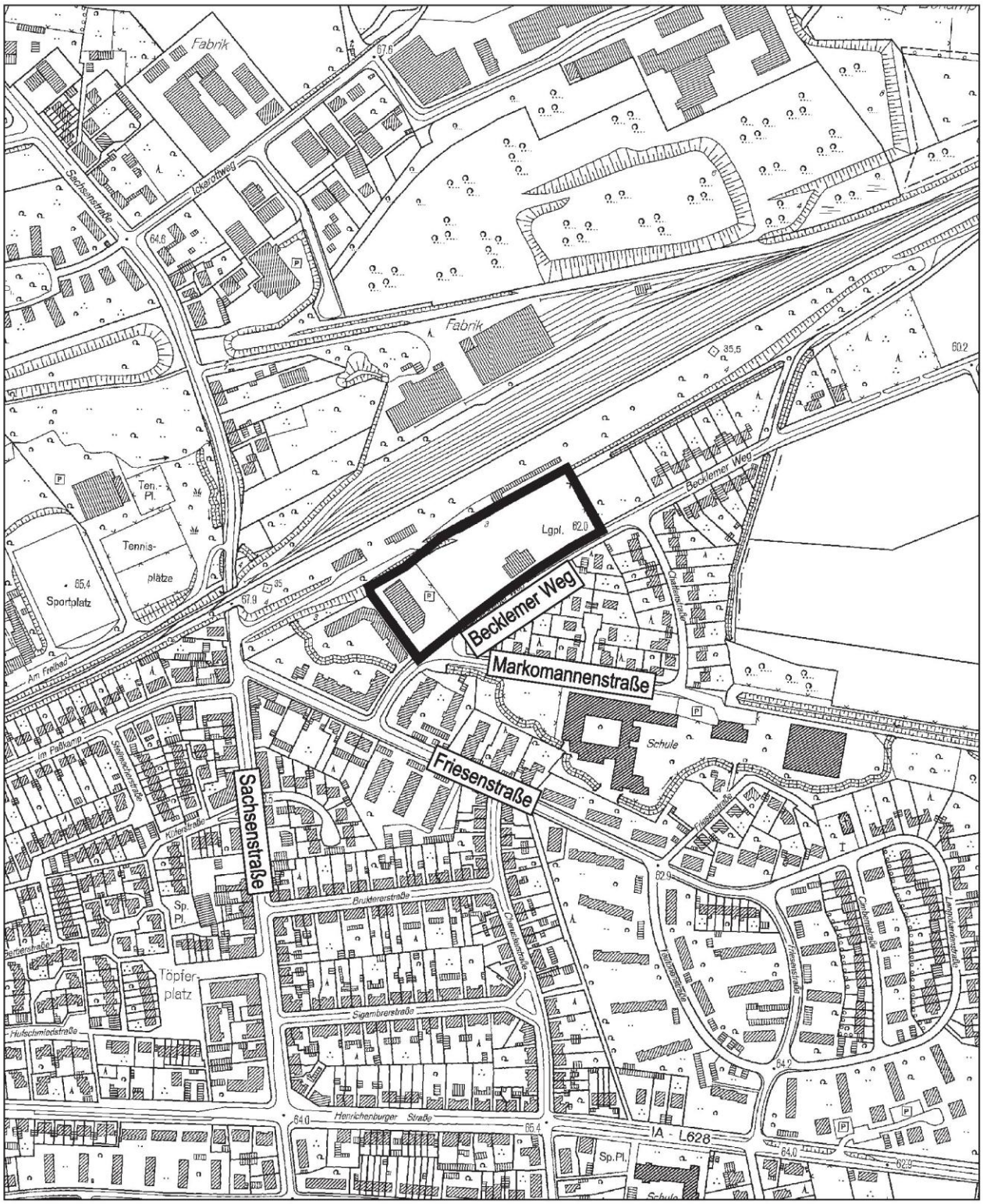
Der Ausschuss für Stadtentwicklung entscheidet über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Dieser Beschluss ergeht somit vorbehaltlich des Aufstellungsbeschlusses.

Anlagen

Als Anlagen sind der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 – Becklemer Weg – sowie der Antrag auf Einleitung des Verfahrens beigefügt.

Übersicht des räumlichen Geltungsbereichs des

VEP Nr. 37 – Becklemer Weg –



Anlage Antrag VEP 37 Becklemer Weg

1.) Dez. IV z.K. 04/10
2.) 61/2 z.w.V.

Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH
wohnen und wohlfühlen

Stadtverwaltung
04. OKT. 2016
Recklinghausen

Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH • Am Neumarkt 21 • 45663 Recklinghausen

Stadt Recklinghausen
Technisches Rathaus
Westring 51
45659 Recklinghausen

Fachbereich 61
Planen, Umwelt, Bauen
04. OKT. 2016
61 -
St | T | T2 | | | | K

Wohnungsgesellschaft
Recklinghausen mbH
Am Neumarkt 21
45663 Recklinghausen

Telefon 02361 1807-0
Telefax 02361 1807-70
mailto@wg-re.de
www.wg-re.de

Zeichen	Ansprechpartner	Telefon	Emailadresse	Datum
fi/pu	Herr Fichter	02361/1807-22	marc-oliver.fichter@wg-re.de	30.09.16

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH plant und verfügt über die notwendigen privaten Rechte am Becklemer Weg eine Wohnbebauung auf einer Brachfläche (Lagerplatz) zu etablieren und das angrenzende Lebensmittelmarktgelände (Netto) einer Wohnbebauung zuzuführen.

Die städtebauliche Konzeption ist so arrangiert, dass ein konfliktfreies nebeneinander von Gewerbe, Verkehrswegen und Wohnen entsteht. Diese Aussage belegt insbesondere das Schallgutachten, dessen Kurzentwurf beiliegt. Einzelheiten entnehmen Sie bitte den Anlagen.

Einzelheiten der Planung werden während des Aufstellungsverfahrens in der Begründung und ihrer Anlagen (Fachgutachten) dargelegt. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit den Fachdienststellen der Stadtverwaltung. Eine frühzeitige informelle Abstimmung mit den besonders betroffenen Stellen wird eine geräuschlose Planung fördern, sodass bei der formellen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange möglichst wenige Bedenken und/oder Anregungen vorgetragen werden müssen. Zur Umsetzung der Planung fehlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Hiermit beantragen wir den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB auf dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen, Flur 461, Flurstück 33, 612 und 641 (Katasterstand 08.2016) zu fassen. Das Bauleitverfahren erfüllt alle Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB.

Anlage Antrag VEP 37 Becklemer Weg

Wohnungsgesellschaft
Recklinghausen mbH
wohnen und wohlfühlen

Uns ist bekannt, dass kein Anspruch auf eine erfolgreiche Durchführung des Bauleitverfahrens besteht und der Vorhaben- und Erschließungsplan entschädigungsfrei aufgehoben werden kann, wenn das Vorhaben- mit den Erschließungsanlagen nicht innerhalb einer bestimmten Frist, die im noch zu schließenden Durchführungsvertrag vereinbart wird, umgesetzt wird.

Sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes übernehmen wir als Antragssteller (Vorhabenträger).

Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Wohnungsgesellschaft
Recklinghausen mbH

ppa. Fichter