

Stadt Bergkamen

Planung, Tiefbau, Umwelt, Liegenschaften

Drucksache Nr. 11/0442

Datum: 28.10.2015

Az.: 61 fi-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Umwelt, Bauen und Verkehr	10.11.2015
2.	Haupt- und Finanzausschuss	12.11.2015
3.	Rat der Stadt Bergkamen	12.11.2015

Betreff:

Bebauungsplan Nr. OA 122 "Jahnstraße / Museumsplatz";
hier: Öffentliche Auslegung i. S. v. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 4 Anlagen

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Erster Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter Reichling	Sachbearbeiterin Filip	
-----------------------------	-------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergkamen billigt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“ einschließlich Begründung entsprechend Anlagen 3 und 4 und beschließt die öffentliche Auslegung i. S. v. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB.

Die Anlagen 3 und 4 sind Bestandteil des Beschlusses und somit der Niederschrift.

Sachdarstellung:

Am 03.04.2014 hat der Rat der Stadt Bergkamen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“ beschlossen. Der Geltungsbereich des rd. 1,7 ha großen Bebauungsplanes ist in Anlage 1 dargestellt. Die Fläche des Stadtmuseums bzw. des Museumsplatzes / Parkplatzes umfasst rd. 0,8 ha, auf die nördlich gelegene Fläche einer ehemaligen Gärtnerei entfallen rd. 0,9 ha.

Ziele des Bebauungsplanes sind zum Einen die planungsrechtliche Sicherung des Stadtmuseums in Oberaden und seiner weiteren Entwicklung sowie zum Anderen entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung die Festsetzung und Entwicklung von Wohnbauflächen für das nördlich angrenzende Gelände einer ehemaligen Gärtnerei.

Neben der Umsetzung dieser Ziele war eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Diese wurde im Mai 2014 zurückgestellt, da dieses Vorhaben den im Flächennutzungsplan dargestellten Planungszielen widerspricht. Zur Sicherung der Planungsziele hat der Rat für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“ am 19.03.2015 eine Veränderungssperre beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 27.03.2015. Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf diese Frist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs (§ 15 BauGB) abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre gilt somit für das ehemalige Gärtnereigrundstück noch bis Mai 2016.

Das Planverfahren zum Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 21.01.2015 und durch anschließenden Aushang der Pläne im StA 61 vom 22.01.2015 bis 06.02.2015.

Von der Öffentlichkeit wurde eine Bebauung der Fläche der ehemaligen Gärtnerei grundsätzlich begrüßt. Wesentliche Anregungen waren die Sicherung ausreichender Stellplätze für das neue Wohngebiet und eine Mischung verschiedener Bauformen, so dass auch spezielle Wohnformen wie z. B. betreutes Wohnen, altengerechtes oder generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht werden können (siehe Anlage 2). Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. OA 122 „Jahnstraße / Museumsplatz“ eingeflossen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem beschleunigten Verfahren abgesehen. Die Träger öffentlicher Belange sollen nun im Rahmen der Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bekommen.

Vorab fand eine Abstimmung mit dem Kreis Unna / Untere Bodenschutzbehörde statt. Im Ergebnis wurde aufgrund der Vornutzung eines Grundstücks als Erwerbsgärtnerei eine Bodenuntersuchung insbesondere hinsichtlich möglicher Gefahren durch das Eindringen von

Pflanzenschutzmitteln in den Boden veranlasst. Die Untersuchung ist abgeschlossen. Lediglich an einer Probe wurde ein signifikant erhöhter Schadstoffgehalt ermittelt. In der Probe der direkt unter der Asphaltdecke anstehenden Auffüllungen wurde ein PCB-Gehalt ermittelt, der über dem Grenzwert der Zuordnungsklassen Z 2 liegt. In diesem Bereich muss das vorhandene Auffüllungsmaterial im Zuge künftiger Erdbaumaßnahmen ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Im überwiegenden Teil der ehemaligen Gärtnerei wurden keine Verunreinigungen der aufgefüllten und gewachsenen Böden mit Pflanzenschutzmitteln und Insektiziden festgestellt.

Der Bebauungsplan befindet sich im unmittelbaren Grenzbereich des Bodendenkmals Römerlager Oberaden. Aufgrund der besonderen historischen Bedeutung und der möglichen Einwirkung durch Erschließung und Neubautätigkeit wurde ebenfalls Kontakt mit dem LWL / Bodendenkmalamt aufgenommen, um die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung abzustimmen. Im Ergebnis wird eine nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB vorgenommen, in der die Benachrichtigung des LWL mindestens vier Wochen vor Bodeneingriffen festgelegt wird.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Stadtmuseums und des Museumsplatzes wurden Gespräche mit dem Kulturreferat geführt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Darüber hinaus erfolgte eine Artenschutzvorprüfung durch StA 61. Es haben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Hinsichtlich des Artenschutzes sind im Plangebiet keine Vorkommen europäisch geschützter und planungsrelevanter Arten bekannt oder zu erwarten. Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Lärmaktionsplanung zur Jahnstraße (L 821) wurde im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung eine Geräuschimmissions-Untersuchung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass im Fall einer Nicht-Realisierung der L 821n („worst case“) die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 entlang der Jahnstraße bzw. Sugambrerstraße für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte tagsüber und nachts wie Schallschutzwände an der Kreuzung sind aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar. Somit wurden insbesondere für den südöstlichen Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bebauungsplanverfahren kann nunmehr die öffentliche Auslegung i. S. v. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Auslegung kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

In der Anlage 3 befindet sich der Bebauungsplanentwurf, in der Anlage 4 der Entwurf der dazugehörigen Begründung.