Stadt Witten

Die Bürgermeisterin
Planungsamt/61 Me/Kr

VERWALTUNGSVORLAGE
öffentlich
(3 Tage nach Versand)

23.11.2012
Nr. 0650/V 15

Beratungsfolge	(voraussicht.) **Sitzungstermin**
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	17.01.2013

Kurzbezeichnung
Bebauungsplan Nr. 232 "Herdecker Straße, Annen-Zentrum" - Aufstellungsbeschluss - Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschließt

- die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232 „Herdecker Straße, Annen-Zentrum“ gem. § 1 (3) und 2 (1) BauGB nach dem Plan vom 27.11.2012 (vgl. Planskizze der Anlage 1) mit Durchführung eines beschleunigten Planverfahrens nach §13a BauGB.

- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in Form einer öffentlichen Veranstaltung.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss hat keine direkten finanziellen Auswirkungen.
Siehe Pkt. 5 der Verwaltungsvorlage.

Sach- und Rechtslage:

1. Planungsanlass

1.1 Bestehende Planungsziele

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den westlichen Teil der als „Halde Annen“ bekannten Fläche im Annener Zentrum. Der östliche Teil der Haldenfläche ist in den städtebaulichen Rahmenplanungen der Stadt Witten grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Dementsprechend ist die östliche Hälfte der Halde im

Stadtteilrahmenplan Annen 2008 als mögliches Wohnquartier für Geschosswohnungsbau bzw. spezielle Wohnformen vorgesehen. Im gültigen Flächennutzungsplan 2009 ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.
Die Lage in der Nähe des Ortszentrums Annen beinhaltet für eine Entwicklung der Fläche als Wohngebiet Vor- und Nachteile. Einer guten Erreichbarkeit von Infrastruktur stehen verkehrliche Immissionsbelastungen und Belastungen (insbesondere Ausgasungen) aus der Vornutzung als Zeche gegenüber. Zwischen den Nutzern der westlich direkt angrenzenden, öffentlichen Grünfläche und potenziellen Anwohnern eines neuen Wohngebietes besteht die Gefahr von Nutzungskonflikten.
Wegen der aufgeführten Nachteile und des vergleichsweise entspannten Wohnungsmarktes in Witten hat sich die Entwicklung der Fläche als Wohngebiet und damit die Umsetzung der Planungsziele in den vergangenen Jahren als schwierig herausgestellt. Aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Beurteilung nach § 35 BauGB ist für nahezu jede Form der baulichen Nutzung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

1.2 Abkehr von Wohnnutzungen

Ein benachbarter Gewerbebetrieb hat aufgrund von Expansionswünschen eine Anfrage nach einem Ankauf einer im Besitz der Stadt Witten befindlichen Teilfläche zur Stellplatznutzung gestellt (vgl. Verwaltungsvorlage Nr. 648/V 15 für den AWS, nicht öffentlicher Teil). Bei der angefragten Fläche handelt es sich um einen Teil der an der Herdecker Straße befindlichen öffentlichen Stellplatzanlage. Weiterhin hat der Betrieb das grundsätzliche Interesse, die Fläche als Grundstück für die bauliche Expansion des Unternehmens zu nutzen.
Diese Anfrage, die oben genannten Probleme mit der Umsetzung als Wohngebiet und das stadtweit festgestellte Gewerbeflächendefizit nimmt die Stadt Witten zum Anlass, die Planungsabsicht für diese Fläche zu Gunsten eines zentrumsverträglichen Gewerbegebietes mit einem Schwerpunkt auf Produktion, Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu ändern.

1.3 Derzeitige Nutzungen

Die Fläche wird heute z.T. durch die öffentliche Stellplatzanlage geprägt. Der größere Teil ist als öffentliche, in diesem Bereich nicht gestaltete Grünfläche ausgebildet, die sich durch den Sukzessionsprozess nach dem Wegfall der Zechennutzung gebildet hat. Öffentlich zugänglich gemacht worden ist dieser Teil der Grünfläche nicht und stellt derzeit eine brachenähnliche Mindernutzung dar.

1.4 Geplante Nutzungen

Planungsziel ist die Schaffung eines eingeschränkten Gewerbegebietes westlich der Herdecker Straße unter Berücksichtigung vorhandener bergbaulicher Restriktionen. Weiterhin werden auch die planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten der heutigen Gewerbefläche auf der anderen Straßenseite unter Wahrung des Nachbarschutzes für die angrenzende Bebauung festgeschrieben. Zu diesem Zweck ist beabsichtigt, die Flächen des heutigen Gewerbebetriebes und der angrenzenden Wohngebäude im Bebauungsplan zusammen als Mischgebiet festzusetzen. Der Bebauungsplan würde damit bei dieser Fläche der Darstellung des Flächennutzungsplans im Zuge der Konkretisierung folgen.
Aufgrund der zentrumsnahen Lage wären an den Gewerbestandort höhere gestalterische Anforderungen als in einer Lage in einem peripheren Gewerbegebiet zu stellen. Gleichzeitig bietet der Standort aufgrund des bestehenden baulichen Umfeldes städtebaulich die Möglichkeit zur Errichtung von mehrgeschossigen Baukörpern.

1.5 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den östlichen Teilbereich der Zechenbrache Annen an der Herdecker Straße und den angrenzenden

Straßenabschnitt der Herdecker Straße.
Weiterhin ist im Geltungsbereich das Gelände des Gewerbebetriebes östlich der Herdecker Straße und die südlich (Bebelstraße Nr. 22 – 26) und östlich (Bebelstraße Nr. 14 - 20) angrenzende Wohnbebauung enthalten. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 21.800 m² (Anlage 1).

2. Verfahren

2.1 Aufgrund des Status als Zechenbrache, der integrierten Lage im Siedlungsgefüge und der geringen Größe der Fläche ist nach derzeitiger Erkenntnis ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB möglich. Die weiteren Prüfkriterien zur Entscheidung über die Verfahrensart betreffen den Artenschutz.
Für den Fall, dass sich diese Verfahrensmöglichkeit im Rahmen des weiteren Verfahrens bestätigt, könnte auf ein formelles Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden. Die Größe der derzeit im FNP dargestellten Wohnbaufläche beträgt ca. 0,8 ha und würde im Zuge der Berichtigung zu Gunsten einer etwa gleich großen, gewerblichen Baufläche angepasst (Anlage 2).

3. Restriktionen

3.1 Bergbauschächte

Da auf der Fläche zwei senkrechte Schächte der Zeche Hamburg liegen, wird der planungsrechtliche Umgang mit dieser Restriktion eine wichtige Rolle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einnehmen. Die beiden Schächte sind nach Beendigung der bergbaulichen Aktivitäten in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts 1986 verfüllt und nach damaligem Stand der Technik mit einer Betonplatte mit Kontrollschacht zur Begehung gesichert worden.
Eine von der Stadt Witten in Auftrag gegebene Untersuchung hat ergeben, dass die Verfüllsäule der Schächte noch vorhanden ist und die bauliche Sicherung für die jetzige Nutzung als öffentliche Pkw-Stellplatzfläche bzw. öffentlich zugängliche Fläche statisch ausreichend ist.
Aufgrund der Tatsache, dass der Betondeckel jedoch nicht auf festem Untergrund, sondern auf den Schachtwänden gründet und die Höhe der heutigen Übererdung die damaligen Annahmen als Grundlage der Dimensionierung des Betondeckels übertrifft, ist eine bauliche Nachbesserung der Sicherung zwingend erforderlich. Diese soll vor Ort zeitlich parallel zum laufenden Bauleitplanverfahren erfolgen. Entsprechende Haushaltsmittel für diese Maßnahme sind im Haushalt 2013 angemeldet.

3.2 Sicherungserfordernis

Nach Abschluss der geplanten Verstärkung der Sicherung ist die Fläche nach jetziger Kenntnis grundsätzlich vollständig be- und überbaubar. Die notwendige Zugänglichkeit der beiden Kontrollschächte stellt dann noch die einzige bergbaubedingte Einschränkung des Grundstücks dar. Zur langfristigen Vermeidung von Aufwand im Falle weiterer Sanierungs- bzw. Zugangsnotwendigkeiten, soll durch den Bebauungsplan trotzdem eine Überbauung der jeweils ca. 7,00 x 10,00 m großen Schachtdeckel durch entsprechende Ausgestaltung der Baugrenzen ausgeschlossen werden.

3.3 CO_2-Ausgasungen

Weiterhin sind aus bereits bestehenden Untersuchungen im Umfeld der Schächte CO_2-Ausgasungen bekannt, die in der Vergangenheit in bodennahen Tiefpunkten (Mulden) zu einer problematischen Konzentration von CO_2 geführt haben. Diese Tatsache und der zur Gefahrenabwehr baulich notwendige Aufwand haben ebenfalls zu einer Abkehr von dem Ziel einer Wohnnutzung auf der Fläche geführt.
Aufgrund der CO_2-Problematik ist geplant, den auf der Fläche von Osten nach Westen verlaufenden oberflächennahen Lüftungs- bzw. Luftschutzstollen in Kürze zu entfernen.

Aus der Summe der bergbaulichen Restriktionen wird eine Unterkellerung von Gebäuden innerhalb des Haldenbereiches mit Hilfe des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

3.4 Weitere Bodenbelastungen

Neben den bergbaulichen Restriktionen aus den vorherigen Nutzungen der Fläche ergeben sich weitere Bodenbelastungen, die sich im Bereich des Geltungsbereiches derzeit wie folgt darstellen:

- Anschüttung (Halde Annen)
- Folgenutzung als Baustoffhandel mit Fahrzeugwaage
- Vorhandensein mehrerer oberirdischer Heizöltanks

Aus in der Vergangenheit bereits getätigten Untersuchungen ergibt sich folgendes Belastungsbild:
Unter einer gering mächtigen humosen Deckschicht bzw. einer dünnen Parkplatzbefestigung sind auf der gesamten Untersuchungsfläche aufgefüllte Böden erschlossen worden. Diese setzen sich aus schluffigem Material, Bergematerial, Schlacken, Kohle mit Nebenbestandteilen wie Sand und Kies, Granulat, Beton, Glas, Ziegel-, Sandstein-, Schwarzdecken-, Holz- und Pflanzenresten zusammen.
Die Bodengutachten weisen verschiedene Bodenbelastungen aus. Danach liegen erhöhte Werte an Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) vor.
Die Schwermetallkonzentration an Chrom wurde mit einem Maximalwert von 700 mg/kg, der~~. Der~~ PAK-Gehalt ~~wird~~ mit Maximalwerten von 36 mg/kg bis 82 mg/kg ausgewiesen. Als Einzelindikator wird Benzo(a)pyren (B(a)P mit einem Maximalwert von 5,3 mg/kg ausgewiesen.
Die Prüfwerte für Chrom und B(a)P für Industrie- und Gewerbegrundstücke nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden damit eingehalten.
Die Analysewerte für Chrom und PAK überschreiten jedoch den jeweils zulässigen Zuordnungswert Z 2 nach den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall.
Im Eluat wurde eine elektrische Leitfähigkeit von maximal 1.250 µS/cm festgestellt. Dies stellt einen möglichen Hinweis auf einen erhöhten Salzgehalt dar, welcher sich betonbeeinträchtigend auswirken würde. Der ph-Wert ist mit 7,0 bis 11,6 hingegen als betonverträglich zu bewerten.
Aufgrund der problematischen CO_2-Konzentrationen wurde im Jahre 2001 eine Senke im Rahmen einer ordnungsrechtlichenordnungsrechtlichen~~als ordnungsrechtliche~~ Maßnahme mit großen Bauschuttstücken und Erdreich überdeckt. Die Bauschuttmassen und das Erdreich werden mit ca. 900 m³ bzw. ca. 1.700 t kalkuliert.

Formatiert: Schriftartfarbe: Automatisch

Formatiert: Schriftartfarbe: Automatisch

Formatiert: Schriftartfarbe: Automatisch

Nach derzeitiger Einschätzung kann das Grundstück gewerblich bebaut und mit geringen Sicherungsmaßnahmen genutzt werden. Aufgenommene Böden wären ordnungsgemäß zu entsorgen. Weitere gutachterliche Erkundungsmaßnahmen aufgrund der Bodenbelastungen sind nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich. Alle Baumaßnahmen sind jedoch zwingend fachgutachterlich zu begleiten.

4. Verkehrsfläche

4.1 Buswendeschleife

Im Rahmen der Neugestaltung der Straße Am Hang in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich ist geplant, auch die dort angesiedelte Buswendeschleife auf städtischen Grund zu verlegen, um langfristig Pachtkosten zu sparen. Derzeit werden mehrere Standortalternativen einer neuen Buswendeschleife in Annen geprüft.

Eine Wendemöglichkeit für Busse an der Herdecker Straße auf der Haldenfläche stellt dabei eine von drei Varianten dar. Ein Teil der oben genannten Untersuchung der Schächte hatte diese Prüfung zum Inhalt.

4.2 Planerfordernis

Für den Fall der Errichtung einer Buswendeschleife an der Herdecker Straße wäre für diese ebenfalls Planungsrecht erforderlich. Bis zur Entscheidung über den neuen Standort (für März 2013 im VKA geplant) wird daher ein Teilbereich der Fläche an der Herdecker Straße als öffentliche Verkehrsfläche vorgehalten und würde im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich gesichert.
Fällt die Entscheidung für die Buswendeschleife zu Gunsten eines anderen Standortes, würde diese Teilfläche mit einer Größe von ca. 800 m² der geplanten Gewerbefläche zugeschlagen.

4.3 Sicherung von Baumstandorten

Entlang der Herdecker Straße zieht sich zwischen der Straße und der Stellplatzanlage auf der Außenseite der Kurve ein baumbestandenes Beet. Diese stadträumlich hochwertige Situation soll aus öffentlichem Interesse gesichert und nicht der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Dieser ca. 4 m breite Streifen wird daher nicht als Gewerbefläche, sondern als öffentliche Verkehrfläche bzw. straßenbegleitende Grünfläche ausgewiesen werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkten finanziellen Auswirkungen.

5.2 Bodenwirtschaftliche Aspekte

Die bislang nicht bebaute Teilfläche des geplanten Geltungsbereiches westlich der Herdecker Straße mit einer Größe von ca. 7.000 m² befindet sich in städtischem Besitz und muss derzeit aufgrund der Größe und des fehlenden Bebauungszusammenhangs nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt werden. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens durch einen Satzungsbeschluss wäre diese Fläche planungsrechtlich zu erschlossenem gewerblichen Bauland qualifiziert worden und ihr Bodenwert damit gesteigert. Durch einen anschließenden Verkauf der Gewerbefläche können entsprechende Erlöse für die Stadt Witten erzielt werden, welche die zu erwartenden Sanierungskosten für die Bergbauschächte und das Bodenmanagement übertreffen.

5.3 Planungskosten

Die Planungskosten werden vertraglich gesichert vom Grundstücksinteressenten übernommen. Das Bauleitplanverfahren wird nur fortgeführt, wenn zwischen dem Grundstücksinteressenten und der Stadt Witten eine Einigung über den zu zahlenden Kaufpreis für das geplante Gewerbebauland erzielt wird. Eine Verwaltungsvorlage zu diesem Thema wird für den dafür zuständigen Ausschuss für Arbeit, Wirtschaftsförderung und Standortmarketing (AWS) Anfang 2013 zur Entscheidung vorbereitet.
Nach derzeitiger Einschätzung fallen Planungskosten für die Artenschutzprüfung, ein Verkehrsgutachten, eine Schallimmissionsprognose und die Erstellung der Planunterlagen (Bebauungsplan + Begründung), sowie die Verfahrenskosten an. Falls im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch Planungsrecht für die Buswendeschleife geschaffen werden soll, wird eine Quotelung der Planungskosten nach Flächenanteilen zwischen der Stadt und dem künftigen Eigentümer der Gewerbeflächen erforderlich.

In Vertretung

Gez.

Stadtverwaltung Witten

Dr. Bradtke

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches
Anlage 2: Darstellung der Anpassung des Flächennutzungsplans