

VERWALTUNGSVORLAGE
öffentlich
(3 Tage nach Versand)

16.05.2019
Nr. 1061/V 16

Beratungsfolge	(voraussicht.) Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz	27.06.2019

Kurzbezeichnung

Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sowie Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 265 - Bom - "Rigeikenstraße"
- Aufstellungsbeschlüsse
- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt

1. die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) Nr. 265 – Bom – „Rigeikenstraße“ gemäß Plan vom 11.04.2019 (vgl. Anlage 1 der Vorlage)
2. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 265 – Bom – „Rigeikenstraße“ gemäß Plan vom 10.05.2019 (vgl. Anlage 2 der Vorlage) und
3. für beide Planverfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Veranstaltung

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen.

Sach- und Rechtslage:

1. Lage des Plangebiets und planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der nördlichen Verlängerung der

vorhandenen Rigeikenstraße hinter dem Kirchengebäude der Evangelischen Kirchengemeinde Bommern und zwischen der Kranenbergstraße im Westen, der Alte Straße im Norden und dem Baugebiet Am Brinkhof im Osten.

Das Plangebiet wird im unmittelbaren Umfeld entlang dieser Straßen durch eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Im Eingangsbereich westlich der Rigeikenstraße befindet sich eine verdichtete Wohnsiedlung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern.

Das ca. 12.000m² umfassende Baugebiet ist im gültigen FNP zu ca. 1/3 als Wohnbaufläche ausgewiesen und zu ca. 2/3 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. In der Begründung zum FNP werden nur die bedeutenden Grünzüge im Stadtgebiet verortet und thematisiert. Für die weiteren Flächen gibt es lediglich einen Verweis auf den Masterplan Freiraum, der allgemein von den stadtteil- und quartiersbezogenen Parkanlagen spricht. Die nicht gestaltete Fläche wird heute als informelle Freizeitfläche genutzt. In den Handlungsempfehlungen wird lediglich die Freiraumvernetzung durch die vorhandene Wegeverbindung zwischen Rigeikenstraße und Alte Straße aufgeführt.

Die im FNP dargestellte, westlich vom Baugebiet liegende Grünfläche soll in das Bebauungsplangebiet einbezogen werden, da dort der ökologische Ausgleich sinnvoll realisiert werden kann. Die Gesamtfläche liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der nach Osten führende Siepen wird zum Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um ihn als Grünfläche zu sichern. Ebenfalls wird der bestehende Parkplatz gegenüber der Kirche einbezogen, um die Stellplätze für die BesucherInnen der Kirche zu sichern. Damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP abgeleitet ist, soll der FNP für den Teil der relevanten Baufläche von Grünfläche in Wohnbaufläche im üblichen Parallelverfahren geändert werden.

2. Planungsanlass und -ziel

Bei Aufstellung des Stadtteilrahmenplans Bommern wurde die Fläche als Mobilisierungsreserve für Wohnbauland identifiziert, auf der „rund 25 Wohneinheiten in aufgelockerter Form von Einzel- und Doppelhäusern“ realisiert werden könnten (vgl. Unser Witten 2020, Dokumentation zur Integrierten Stadtteilrahmenplanung, Seite 77). Die Mobilisierungsreserve bezieht sich auf Flächen, die im aktuellen FNP nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, die jedoch als nächstes berücksichtigt werden sollten bzw. im Tausch gegen andere Flächen in den Wohnbauflächenbestand aufgenommen werden können. Ob ein formeller Flächentausch auf Ebene des FNP notwendig ist, wird im Rahmen der frühzeitigen Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde geklärt.

Ein Investor möchte ca. 25 Wohneinheiten mit Doppel- und Reihenhäusern errichten (vgl. Anlage 3). Für die neue Bebauung ist die Ableitung des Abwassers im Detail zu prüfen und mit der ESW abzustimmen. Dies betrifft insbesondere die Wahl des Entwässerungssystems sowie die Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser, den Überflutungsschutz der Gebäude und den schadlosen Rückhalt eines 30- bzw. 100-jährigen Regenereignisses im Baugebiet. Des Weiteren soll angestrebt werden, den ökologischen Ausgleich im Plangebiet bzw. ortsnah vorzunehmen, so dass die Fläche zwischen Kirche und Alte Straße in den Geltungsbereich einbezogen wurde.

Das städtebauliche Konzept des Investors geht etwas über die im Stadtentwicklungsprozess definierte Fläche hinaus. Aufgrund der o. a. Vorhabenbeschreibung sowie der geplanten Erschließung erscheint dies städtebaulich sinnvoll und angemessen.

Das geplante Vorhaben des Investors erfüllt im Übrigen die Kriterien des Leitbilds für die Wittener Wohnungspolitik, die im Rahmen des Handlungskonzepts Wohnen aus März 2018 erarbeitet wurden: Attraktives, urbanes, grünes und gesundes Wohnen mit kurzen Wegen im mittleren Ruhrgebiet.

Die Erschließung des Plangebiets wird über die im Privateigentum stehende Rigeikenstraße angebunden. Die Erschließung für dieses Baugebiet soll ebenfalls durch eine Privatstraße erfolgen; die Sicherung erfolgt mit entsprechenden Baulasten.

3. Durchführung und Kosten

Zur Durchführung des Planverfahrens wurde bereits zwischen dem Investor und der Stadt Witten vor dem Aufstellungsbeschluss eine Planungsvereinbarung getroffen, in der die Übernahme der Kosten des Planverfahrens (wie z.B. Planung und notwendige Gutachten) geregelt sind. Das Vorhaben unterliegt den Bestimmungen des Baulandmanagements. Der Eigentümer hat sich hierzu der Stadt gegenüber schriftlich am 28.05.19 entsprechend erklärt.

4. Planverfahren und Bürgerbeteiligung

Die Bauleitplanung erfolgt im Vollverfahren nach dem BauGB. Im ersten Verfahrensschritt nach dem Aufstellungsbeschluss sollen die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt werden.

In Vertretung

Rommelfanger

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich der FNP-Änderung

Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 3: Städtebauliches Konzept mit Erläuterungstext und Ansichten