

## Bebauungsplan Nr. 165

### "Herten-Mitte, Blockinnenbereich Schützenstraße/Hospitalstraße"



- Beschluss zur Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Beschluss zur Anordnung der Umlegung

Beratungsfolge	Sitzung am
Ausschuss für Arbeit, Stadtentwicklung und Umwelt	15.11.2012
Rat	27.11.2012

Vorlagen-Nr.	12/105	Zustelldatum		Federführung	Fachbereich 2.1
--------------	--------	--------------	--	--------------	-----------------

#### Beschlussvorlage

öffentlich

#### Beschlussvorschlag:

1. Für den Blockinnenbereich zwischen Kaiser-, Hospital-, Hoch- und Schützenstraße ist ein Bebauungsplan Nr. 165 "Herten-Mitte, Blockinnenbereich Schützenstraße/Hospitalstraße" im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.
2. Zur Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 165 "Herten-Mitte, Blockinnenbereich Schützenstraße/Hospitalstraße" wird zur zweckmäßigen Neuordnung der Grundstückverhältnisse eine Umlegung angeordnet.

Anlage 1: Übersichtsplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplans und Auflistung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke

Anlage 2: Städtebaulicher Vorentwurf

Herten,

Bürgermeister / Beigeordneter / FBL

## **Begründung:**

Bereits 2001 wurde durch einen Programmbeschluss über vorrangig zu realisierende Wohnstandorte die Entwicklung des Blockinnenbereichs zwischen Kaiser-, Hospital-, Hoch- und Schützenstraße zu einer Wohnnutzung angestoßen. Auslöser war die endgültige Aufgabe der Planungen zum Bau einer Nord-Süd-Ersatzstraße an dieser Stelle im Jahr 1998.

Nach ersten Standortanalysen und Planentwürfen geriet der Planungsprozess jedoch aufgrund der schwierigen Grundstückverhältnisse, der Eigentümerinteressen und der mangelnden Bodenverfügbarkeit ins Stocken. Aufgrund von inzwischen erfolgten Grundstücksankäufen durch die Herten Stadtwerke, die einen Zugang zu den rückwärtigen Flächen und eine Erschließung des Gebiets von der Schützenstraße aus ermöglichen, ist die Entwicklung des nördlichen Blockinnenbereichs (siehe Anlage 1) nun möglich.

Bei der weiter anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in Herten sowie aufgrund der zentralen Lage der Standortes ist es geboten, diesen zeitnah für eine flächenschonende, nachhaltige und zentrumsnahe Wohnbaulandmobilisierung in Anspruch zu nehmen. Diese Weiterentwicklung des Baubestands innerhalb des bestehenden und im Zusammenhang bebauten Siedlungskörpers ist einer freiflächen-, natur- und landschaftsverzehrenden Ausweitung in bisher unbebaute Außenbereiche vorzuziehen. Die Maßnahme ist geeignet, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und ermöglicht es, dass insbesondere junge bauwillige Familien am Standort Herten gehalten werden können. Darüber hinaus besteht wegen der fußläufigen Nähe des Plangebiets zur Innenstadt eine Möglichkeit, zukünftig auch auf die Nachfrage der stetig wachsenden Gruppe der „Best Ager/Generation 50+“ reagieren zu können. Aufgrund der speziellen Präferenzen könnten hier in einem überschaubaren Teilbereich einige attraktive, barrierearme und citynahe Wohnformen auf entsprechenden Baugrundstücken entstehen.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Da es sich bei dieser Nachverdichtung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der hier zu treffende Aufstellungsbeschluss stellt die formelle Einleitung des Verfahrens dar.

Nach einer eingehenden Bestandsanalyse schlägt die Verwaltung folgendes Entwicklungsprofil vor:

- Errichtung von hochwertiger Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Familieneigenheimen in offener Bauweise
- Erschließung des Gebiets für den motorisierten Individualverkehr ausschließlich von der Schützenstraße aus (Rechts-rein/Rechts-raus-Regelung) im Stichwegesystem ohne die Möglichkeit für Durchgangsverkehr
- Durchlässigkeit des Innenbereichs für Fußgänger- und Radverkehr auch in nördliche Richtung (Kaiserstraße/Schürmannswiese) und nordwestliche Richtung (Busbahnhof/Innenstadt)

Ein erstes, vorläufiges Erschließungs- und Baukonzept mit diesen Zielvorgaben wurde erarbeitet und ist in Anlage 2 dargestellt. Eine weitere Qualifizierung und Detaillierung dieses Konzepts soll dann im Zuge der weiteren, im Bebauungsplanverfahren zu ermittelnden fachlichen, rechtlichen und gestalterischen Rahmenbedingungen und Anforderungen erfolgen. Insbesondere die verkehrliche Bewertung der Baugebietszufahrt an der Schützenstraße sowie der dortige Immissionsschutz gegen Verkehrslärm bedürfen im Planverfahren noch eingehender Betrachtung und Prüfung.

Zur Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung soll eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt werden. Das städtebauliche Konzept soll den Bürgern und den betroffenen Anliegern vorgestellt werden. Stellungnahmen und Anregungen sowie die mittel- und langfristigen Absichten der betroffenen und benachbarten Grundstücksei-

gentümer sollen ermittelt und im späteren Planungsprozess berücksichtigt und verarbeitet werden.

Da aufgrund der Bestandssituation komplexe Eigentums- und Grundstückssituationen vorliegen, ist es zur zweckmäßigen Ordnung erforderlich, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Umlegung anzuordnen.

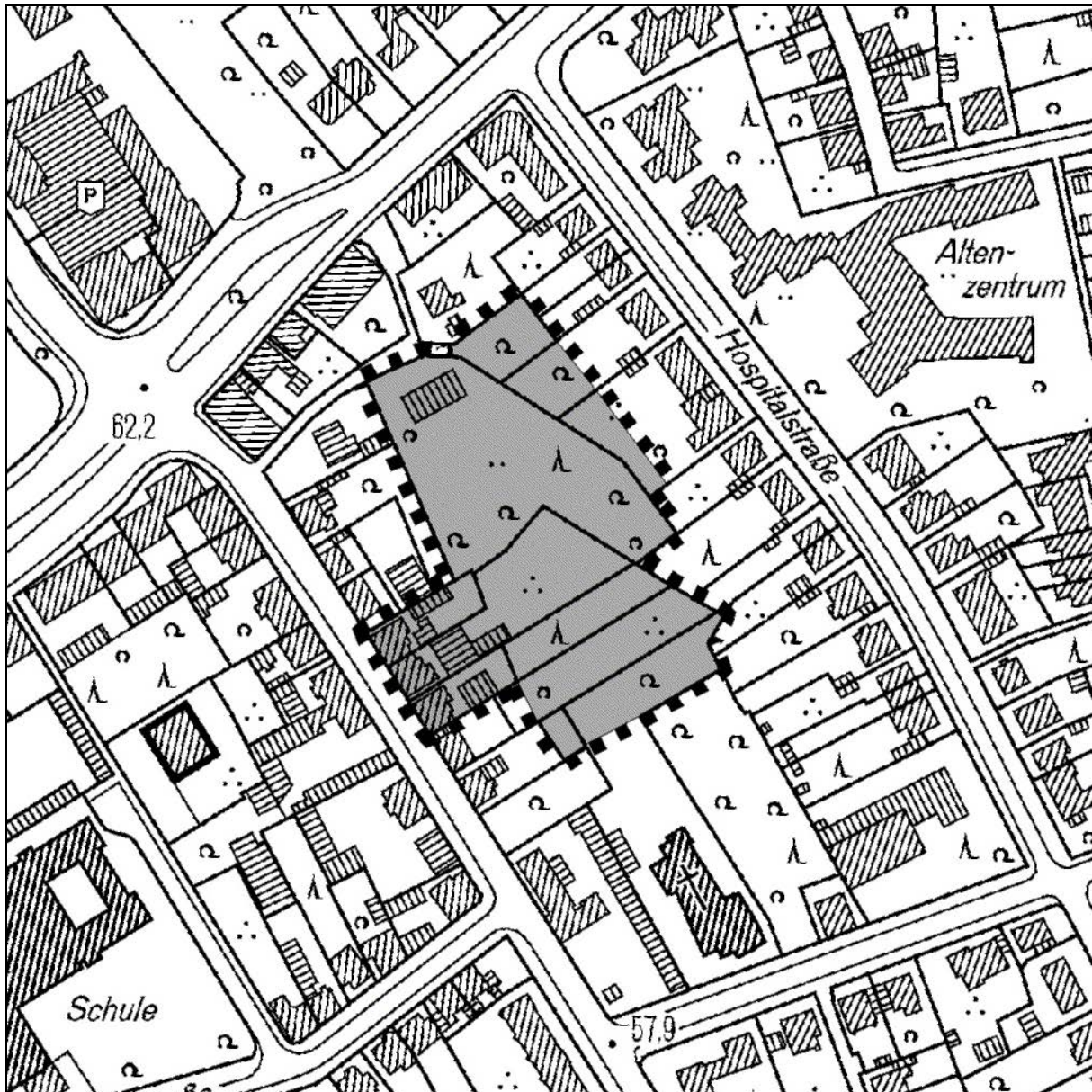
**Finanzielle Auswirkungen:**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

## Bebauungsplan Nr. 165

## "Herten-Mitte, Blockinnenbereich Schützenstraße / Hospitalstraße"

## Übersichtsplan



## Auflistung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke

Gemarkung Herten, Flur 57, Flurstücke:	18	51
	19	245
	20	312 teilweise
	22	555
	23	570
	25 teilweise	617
	50 teilweise	

**Bebauungsplan Nr. 165  
"Herten-Mitte, Blockinnenbereich Schützenstraße / Hospitalstraße"**

**Städtebaulicher Vorentwurf**

