

Beschlussvorlage		
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Drucksache Nr. (ggfls Nachtragsvermerk)		
99-04/4859		

Fachbereich/Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl
 61 - Stadtplanung - Frau Kazmierczak - 1 69-41 10
 61 - Stadtplanung - Herr Stapperferne - 1 69-43 11

Datum
18.06.2002

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Top	Zuständig- keiten
Bezirksvertretung Gelsenkirchen-Mitte	10.07.2002		1
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	11.09.2002	7.2	3
Rat der Stadt	26.09.2002	1.5	4

1 = Anhörung
 2 = mitbeteiligt bei der Vorberatung
 3 = federführende Vorberatung
 4 = Entscheidung

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 353
 der Stadt Gelsenkirchen
 für den Bereich "Schalker Verein"**

- Aufstellungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Gelsenkirchen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung,

**für den Bereich "Schalker Verein" zwischen Wanner Straße – Konradstraße –
 Elfriedenstraße – Köln-Mindener Eisenbahn – Hohenzollernstraße –
 Richardstraße – Kesselstraße**

einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan erhält die Nr. 353.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in einem Plan im Maßstab 1 : 2000 festgesetzt, der gemäß § 52 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in der zurzeit gültigen Fassung, Bestandteil einer gesonderten Niederschrift ist. Das Original dieser gesonderten Niederschrift wird bei der verfahrensführenden Stelle der Stadt Gelsenkirchen aufbewahrt.

Oliver Wittke

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

- | | |
|---|-----------|
| - Wanner Straße | im Norden |
| - Konradstraße, Elfriedenstraße, Bahntrasse | im Osten |
| - Bahntrasse Köln-Mindener Eisenbahn | im Süden |
| - Hohenzollernstraße, Richardstraße, Kesselstraße | im Westen |

2. Anlass der Aufstellung und Ziele

2.1 Rückblick / bisherige Planungen

Bis zur Stilllegung der Hochöfen 1982 wurde auf dem "Schalker Verein" Roheisen produziert. Der Standort war das zentrale Element der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Bulmke-Hüllen. Danach fielen große Teile des rd. 100 ha großen Geländes brach. 1991 wurde die Fläche zum Ankauf durch den Grundstücksfonds Ruhr angemeldet. Die Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) bzw. der Grundstücksfonds NRW erwarb 1996 von der Thyssen Guss AG die westlichen Teilbereiche des ehemaligen „Schalker Vereins“ (ca. 37 ha). Der östliche Teilbereich der Fläche, die Röhrengießerei des ehemaligen Thyssen-Werks (ca. 63 ha), wird heute durch die Firma Saint Gobain Gussrohr GmbH mit ca. 160 Beschäftigten genutzt. Einige nicht mehr benötigte Werksflächenteile stehen hier ebenfalls zur Neunutzung im Zusammenhang mit der Bebauungsplankonzeption an.

In einer von LEG und Stadt veranstalteten Planungswerkstatt im September/Oktober 2001 haben vier eingeladene Planungsteams städtebauliche und landschaftsplanerische Vorschläge in Teilbereichen unterschiedlicher Bearbeitungstiefe entwickelt, die zu einer abschnittswisen Entwicklung des gesamten Geländes führen sollen. Nach Bewertung durch ein aus Vertretern von Politik, Verwaltung und externen Fach- und Sachgutachtern bestehendes Gremium wurde ein Siegerentwurf ausgewählt, der die Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte bildet soll.

Die Reaktivierung des „Schalker Vereins“ ist ein Leitprojekt des im Rahmen des Landesprogramms „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ laufenden Gelsenkirchener "Stadtteilprogramm Südost".

Die im Siegerentwurf der Planungswerkstatt vorgesehene Platzfolge als Entrée in das Gebiet wurde im Mai dieses Jahres durch die Teilnahme am Landeswettbewerb „Stadt macht Platz - NRW macht Plätze - Das 50-Plätze Programm NRW“ konkretisiert.

2.2 Allgemeine Ziele

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung im ehemaligen Werksgelände „Thyssen Schalker Verein“ und innerhalb der in den Geltungsbereich einbezogenen Randbereichen.

Der planerische Schwerpunkt liegt dabei auf der Wiedernutzung der brachgefallenen Flächen im Westen des Gebietes (in Eigentum der LEG) auf der Grundlage der Ergebnisse der im September/Oktober 2001 durchgeführten städtebaulichen Planungswerkstatt. Für die Reaktivierung der brachgefallenen Flächen des "Schalker Vereins" ist die Lagegunst ein wesentliches Potential. Die Fläche liegt rd. 800 m vom Hauptbahnhof und der Gelsenkirchener Innenstadt entfernt; die Gleisanbindung ist sehr günstig; der zu erhaltende Erzbunker auf der Fläche ist ein prägendes industriehistorisches Bauwerk; vorhandene Grünstrukturen können fortgeführt und vernetzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 353 umfasst einen ca. 105 ha großen Geltungsbereich und ist vor allem zur Sicherung der Planungsziele erforderlich. Das sich anschließende Bebauungsplanverfahren wird schrittweise in mehreren in sich schlüssigen Teilverfahren ausgeführt.

2.3 Städtebauliche Ziele für Teilbereiche

Aufgrund der umfassenden Größe des Plans stehen in Teilbereichen unterschiedliche Ziele im Vordergrund:

- Schaffung von neuen Flächen für Industrie und Gewerbe im Westen
- Ausweisung von Mischgebieten im Bereich der Hohenzollernstraße
- Wohnbebauung südlich der Richardstraße unter Berücksichtigung der Kompetenzfelder „solares Bauen“ und „einfach und selber Bauen“
- Gestaltung einer Platzfolge in Verlängerung der Wildenbruchstraße mit einem neuen Festplatz als Ersatzstandort für den Wildenbruchplatz
- Vernetzung von Freiraum- und Grünflächen vor allem in südlicher Verlängerung des Orangeplatzes
- Neunutzung des ehem. Erz-/Koks-Hochbunkers und der ehem. Elektrozentrale
- Städtebauliche Anbindung des Geländes an das Umfeld des Ortsteils Bulmke-Hüllen
- Sicherung von Freiflächen im Zusammenhang mit angrenzenden regional bedeutsamen Freiraumstrukturen
- Sicherung von konfliktfreien industriellen Nutzungen im Osten
- Auflösung von Gemengelagensituationen im Nordwesten
- Die Entwicklung großflächigen Einzelhandels wird in keinem Teilbereich verfolgt.

3. Planungsrechtliche und sonstige Rahmenbedingungen

3.1 Verbindliche Bauleitplanung

1992 fasste der Rat der Stadt einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 308 „Kesselstraße“, der östlich der Kesselstraße und südlich der Richardstraße Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 353 umfasst. Außerhalb des Bebauungsplans Nr. 353 umfasst der Aufstellungsbeschluss „Kesselstraße“ die vorhandenen Wohnbereiche südöstlich des Knotenpunktes Hohenzollernstraße/Wanner Straße.

Die planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 353 ist nach §§ 34, 35 BauGB zu bewerten.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt bereits die Grundzüge der planerischen Konzeption dar. Der Plan sieht für den Großteil der Fläche gewerbliche Baufläche vor. Im Nordosten ist ein Teilbereich als Wald dargestellt. Im Westen, an der Hohenzollernstraße, sind Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen dargestellt. In Höhe der Kesselstraße stellt der Plan durchgehend von Norden nach Süden Grünflächen dar. Insbesondere im Westen kann nach Konkretisierung der städtebaulichen Planung eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich werden.

3.3 Landschaftsplan

Der rechtskräftige Landschaftsplan stellt für die Waldfläche im Nordosten das Entwicklungsziel 1.1.1 dar, dessen Hauptziel die Erhaltung der Landschaft in ihrem jetzigen Zustand ist. Ferner sollen demnach die Brachflächen dieses Bereiches durch geeignete Maßnahmen erhalten und weiterentwickelt werden.

Weiterhin wird für den Wald im Nordosten des Geltungsbereiches die Festsetzung „Schutzpflanzung“ getroffen.

3.4 Altlastensituation

Ein Bodengutachter nahm im Auftrag der LEG eine Erstbewertung der Altlasten auf dem Gelände vor. In größeren Teilbereichen wurden Bodenbelastungen festgestellt. Vor allem auf einer Teilfläche nördlich des Erzbunkers verhindern Reste unterirdischer Bauwerke für absehbare Planungsphasen eine bauliche Nutzung. Parallel zu den Untersuchungen fanden erste Abrissarbeiten statt.

3.5 Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Bauflächen unterschiedlicher Art. Im weiteren Verfahren werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt.

Die städtebaulichen Ziele beinhalten weiterhin den Bau einer "Industriezone" bzw. eines "Städtebauprojektes" im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Je nach räumlicher Abgrenzung der nachfolgenden Bebauungsplanteilverfahren und dem daraus resultierenden Erreichen der in der Anlage 1 UVPG genannten Größen- und Leistungswerte wird die Planung generell UVP-pflichtig sein oder es wird über die Durchführung der UVP im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zu entscheiden sein.

Finanzielle Belastung: keine

Der Aufstellungsbeschluss zur verbindlichen Bauleitplanung löst noch keine Kosten aus. Die durch die Realisierung entstehenden Kosten werden gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Begründung zum Entwurf dargelegt.