

Datum  
**19.10.2017**

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)  
**2017/9635**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Bezirksvertretung Bottrop-Kirchhellen	07.11.2017	Vorberatung
Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz	09.11.2017	Entscheidung

### **Betreff**

Bebauungsplan Nr. 48 "Schultenkamp / Dorfheide" – 4. Änderung;  
hier: 1. Aufstellungsbeschluss  
2. Billigung des Plankonzeptes  
3. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

### **Beschlussvorschlag**

#### **Rechtsgrundlage:**

**§§ 2, 3, 4 und 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist**

1. Der Bebauungsplan Nr. 48 „Schultenkamp / Dorfheide“ ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 909, 910 und 911 in Flur 74 der Gemarkung Kirchhellen und ist in dem zu diesem Beschluss gehörenden Übersichtsplan gekennzeichnet.
2. Das Konzept zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Schultenkamp / Dorfheide“ wird einschließlich der zugehörigen Begründung in der als Anlage zu diesem Beschluss genommenen Fassung gebilligt.
3. Auf Grundlage des oben genannten Plankonzeptes ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung unter Beachtung der vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen: Ja  
Haushalt im Jahr: 2018  
Produkt und Sachkonto:  
Art der Ausgabe: Bedarf im Haushaltsansatz berücksichtigt  
Bedarf:  
Haushaltsansatz:  
zusätzliche Einnahmen:

einmalige Belastung:  
jährliche Folgekosten:

Begründung:

## **Problembeschreibung / Begründung**

Der Bebauungsplan Nr. 48 ist seit dem 15.11.2006 rechtskräftig. Der Plan bildet die Grundlage für die Realisierung eines neuen Wohngebietes südlich des Kirchhellener Ortskerns. Eine erste Änderung wurde am 16.12.2009 rechtskräftig, eine zweite am 05.11.2011 und eine dritte am 02.05.2015.

Die Haas & Höing GmbH hat mit Schreiben vom 19.10.2017 (siehe Anlage 1) beantragt, für eine Teilfläche zwischen der Rentforter Straße und der Straße Schultenkamp die dort getroffenen Festsetzungen zur Stellung der Gebäude zu ändern und im südlichen Bereich den Bau einer zusätzlichen Stadtvilla zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt bislang eine am Straßenverlauf ausgerichtete Bebauung mit drei Vollgeschossen fest. Die Gebäudestellung soll nun um 90° gedreht werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten. Die Satteldächer werden durch jeweils ein Staffelgeschoss mit Pultdach ersetzt. Gleichzeitig soll der bislang entlang der Rentforter Straße festgesetzte – aber noch nicht realisierte – 4,50 m hohe Lärmschutzwand durch eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand ersetzt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplans zu folgen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist in dem als Anlage 2 beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.

Zur Änderung ist ein formales Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Von dieser Möglichkeit soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden.

Eine formale Umweltprüfung, ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich. Allerdings sind gleichwohl die Umweltbelange zu ermitteln und darzustellen. Dazu gehören im vorliegenden Fall der Nachweis der Wirksamkeit der Lärmschutzwand durch ein Gutachten sowie eine Artenschutzrechtliche Beurteilung insbesondere in Bezug auf die im Plangebiet nachgewiesenen Kiebitze.

Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB kann verzichtet werden. Abweichend von dieser Möglichkeit soll jedoch der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden, um möglichst frühzeitig die unterschiedlichen Interessen koordinieren zu können. In einem ersten Schritt soll daher nun zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung durchgeführt werden. Grundlage hierfür ist das vorliegende Plankonzept.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens hat finanzielle Auswirkungen. Dazu gehören beispielsweise Kosten für die Veröffentlichung von Bekanntmachungen, für die Erstellung von Gutachten, für die Vervielfältigung und den Versand von Unterlagen im Rahmen der Beteiligungsschritte sowie Personalkosten. Der Mittelbedarf ist in den bestehenden Haushaltsansätzen berücksichtigt.

Ketzer

Anlage 1 - Antrag  
Anlage 2 - Übersichtsplan  
Anlage 3 - Erläuterungen