

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 89 „An der Pfannenschmiede“

**hier: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 89
„An der Pfannenschmiede“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

1. Anlass und Ziel der Planung

Mehrere Gewerbebetriebe an der Bochumer Straße haben ihre Nutzung im Plangebiet in den letzten Jahren aufgegeben.

An die Verwaltung wurden Anfragen herangetragen, ein ca. 6.500 m² große Grundstück nicht mehr gewerblich, sondern zu Wohnzwecken zu nutzen.

Die umliegende Bebauung zwischen der Bochumer Straße und der Straße „An der Pfannenschmiede“ wird sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt. Bei den Gewerbebetrieben handelt es sich um solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Darstellung als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan (FNP) soll die vorhandene Nutzungsmischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung sichern. Auf den darin enthaltenen Flächenreserven sollen neben Wohnnutzungen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die sich einerseits in der Stadt an anderer Stelle nicht weiterentwickeln können, andererseits jedoch nicht zwingend in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden müssen, einen Standort finden. Das Angebot richtet sich auch an innovative Gewerbebetriebe mit einem hohen Anteil an Dienstleistungsfunktionen, aber auch Handwerksbetriebe oder z.B. Forschungs- und Entwicklungsabteilungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beurteilt sich derzeit gemäß § 34 BauGB (Im Zusammenhang bebaute Ortsteile). Die bauplanungsrechtliche Einstufung erfolgt als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung. Eine Bebauung die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einpasst, wäre daher aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig. Da die umgebende Bebauung überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist und auch der Flächennutzungsplan den Bereich als Gemischte Baufläche darstellt, kann eine zunehmende Inanspruchnahme der Fläche zu Wohnzwecken daher derzeit nicht beeinflusst werden.

Es ist aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben schwierig, neue Gewerbegebiete in Sprockhövel auszuweisen. Insofern ist es wenig sinnvoll, die vorhandenen Gewerbebestandorte zugunsten einer Wohnnutzung aufzugeben, da diese nur schwerlich an anderer Stelle ersetzt werden können.

Um die Struktur des Mischgebietes zu erhalten und insbesondere eine geordnete langfristig erhaltende städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Somit bleibt der Standort auch weiterhin als Ansiedlungsfläche für nicht störende Gewerbebetriebe erhalten.

Bei der Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Bestandssicherung bzw. eine Überplanung der bereits bebauten Grundstücke. Ziel ist es, eine entsprechende gewerbliche Nutzung in dem Mischgebiet festzuschreiben. Für den Geltungsbereich wird daher ein eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt, welches zudem in die Teilbereiche MI 1, MI 2 und MI 3 untergliedert wird.

Um negative Auswirkungen bzw. z. B. Trading-down-Effekte durch bestimmte Nutzungen zu vermeiden, werden in allen Teilbereichen des Mischgebietes Vergnügungsstätten, Sportwett-Cafés und -büros sowie Sexshops ausgeschlossen. Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, da sich der Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet.

Im MI 1 erfolgt keine Einschränkung der Wohnnutzung. Im MI 2 ist neben den vorgenannten Nutzungen zusätzlich Wohnnutzung ausgeschlossen. Im MI 3 wird Wohnnutzung in der Erdgeschosszone ausgeschlossen. Zielsetzung dieser Festsetzungen ist es wie bereits zu Anfang angeführt, den Standort für nicht wesentlich störendes Gewerbe zu sichern und den Charakter des Mischgebietes zu wahren.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke, gestalterische Festsetzungen sowohl zur Ausbildung der Baukörper als auch zu Werbeanlagen und Regelungen zu Garagen und Stellplätzen sowie anderen Nebenanlagen getroffen.

2. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungsschwerpunktes Niedersprockhövel an der Bochumer Straße (L551) bzw. an der Straße „An der Pfannenschmiede“. Das Plangebiet ist weitestgehend identisch mit der für diesen Bereich dargestellten Gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan in seiner derzeit gültigen Fassung. Im Nordosten bildet die Bochumer Straße, im Südosten das Waldgebiet „Im elften Berge“ die Abgrenzung. Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Wohnbauflächen der Straße „Eicklöhken“ Haus-Nr. 29-31 und der Grünfläche auf Höhe der Bochumer Straße Haus-Nr. 60 abgegrenzt. Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch eine gewerbliche Nutzung und in den Randbereichen durch Wohnnutzung geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 ist im nachstehenden Übersichtsplan durch Umrandung gekennzeichnet:

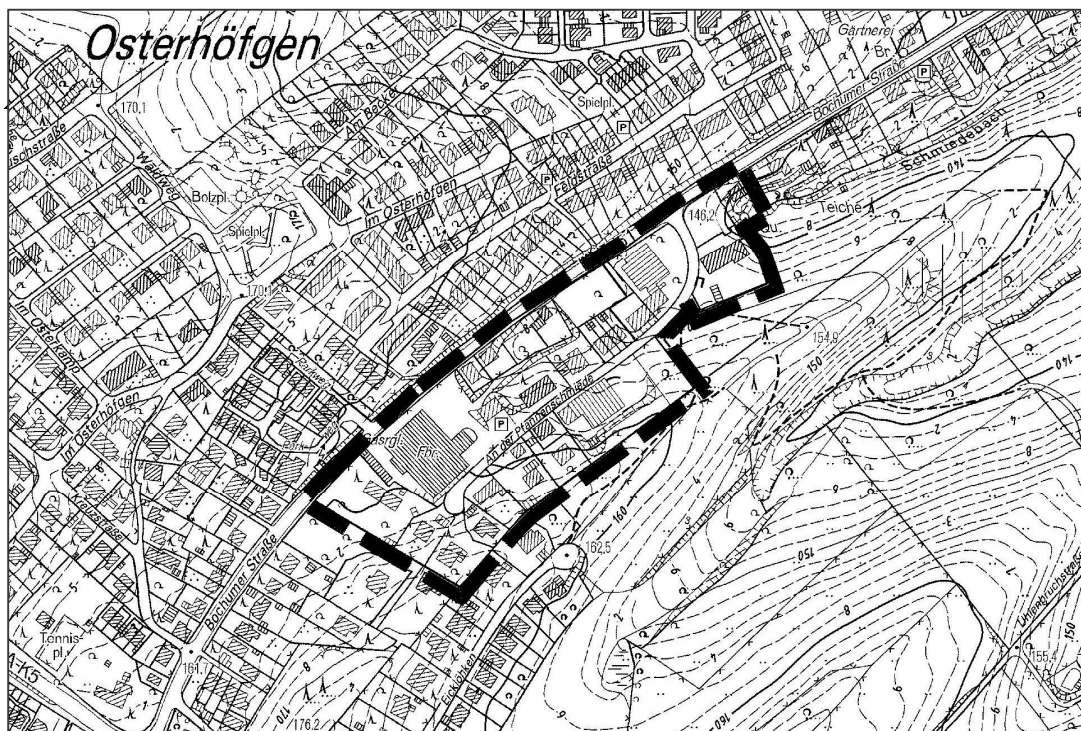


Abb.: Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „An der Pfannenschmiede“

3. Gründe für die Öffentlichkeitsbeteiligung, Verfahrenshergang

Der Rat der Stadt Sprockhövel hat in seiner Sitzung am 22.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 89 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da das Planvorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Dementsprechend sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB und eine Überwachung gemäß § 4c BauGB in der derzeit gültigen Fassung nicht erforderlich.

Die Größe des Geltungsbereiches liegt mit 38.236 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter dem Schwellenwert von 70.000 m². Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kam zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Es wird keine Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben begründet, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor und es sind keine Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann daher im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Aus dem Eingriff resultieren keine Kompensationsverpflichtungen, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die Fläche ist derzeit überwiegend bebaut.

Die gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und die gemäß § 4 BauGB erforderliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden abgeschlossen.

4. Ratsbeschluss

Der Rat hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten und folgenden Beschluss gefasst:

„Der Rat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 89 „An der Pfannenschmiede“ mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.“

Rechtsgrundlage:

§ 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444).

5. Bekanntmachungsanordnung

Der vorstehende Beschluss des Rates wird hiermit gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung -BekanntmVO-) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741), öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes beim Zustandekommen des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung nach Ablauf von 6 Monaten seit ihrer Verkündung nicht geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) der Beschluss zur öffentlichen Auslegung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist schriftlich gegenüber der Stadt Sprockhövel - Sachgebiet Planen und Umwelt -, Rathausplatz 4, 45549 vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Sprockhövel, den 31.01.2025
Die Bürgermeisterin

gez. Noll

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 „An der Pfannenschmiede“ (bestehend aus einer Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Begründung) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen, liegen

in der Zeit vom 10.02.2025 bis 14.03.2025 einschließlich,

während der Dienststunden von montags bis freitags im Rathaus der Stadt Sprockhövel, Rathausplatz 4, 45549 Sprockhövel, im 2. Obergeschoss, Sachgebiet III.1.1 Planen und Umwelt im Flurbereich, öffentlich aus.

Eine vorherige Besuchsanmeldung ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Verfügbare umweltbezogene Informationen

Mit den Planunterlagen liegen allgemeine Informationen zu den umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 89 aus.

Dieser Teil der Begründung umfasst die Überprüfung der Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild / Erholung, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Emissionen und Abfälle/Abwasser sowie die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Des Weiteren werden die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander bewertet.

Es liegen folgende umweltbezogene Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Stellungnahme der Bez.Reg. Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie mit Hinweisen zu altbergbaulichen Einwirkungen, Fundpunkten und Tagebrüchen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Stellungnahme der Alte Haase Bergwerks-Verwaltungs- Gesellschaft mit Informationen zu der durch die Gesellschaft zu vertretende bergbaulichen Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie Hinweisen auf möglichen Uraltbergbau und östlich an den Geltungsbereich angrenzende möglicherweise einwirkungsrelevante Grubenbaue und Luftschutzstollen
- Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz.NRW mit dem Hinweis, dass ein Flurstück im Geltungsbereich unter die Bestimmungen des BWaldG und des LFoG fällt.
- Stellungnahme des LWL – Archäologie für Westfalen Hinweisen bezgl. des Umganges beim Fund von Bodendenkmälern
- Stellungnahme der AVU Netz GmbH mit Hinweisen zu einer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betriebenen Gasdruckregel- und Messanlage und verlaufendem 10kV Kabel sowie mit allgemeinen Hinweisen zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung.

Die o. g. Informationen können während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden. Anregungen und Bedenken können während der o. g. Zeit der öffentlichen Auslegung schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail (planen-umwelt@sprockhoevel.de), im Sachgebiet III.1.1 Planen und Umwelt, Zimmer Nr. 2.11, vorgebracht

werden. Zusätzlich wird es die Möglichkeit geben, Anregungen und Bedenken über ein Online-Beteiligungsportal vorzubringen. Nähere Informationen hierzu werden auf der Website der Stadt Sprockhövel bekanntgegeben.

Gemäß § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB werden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und zugänglich gemacht.

Die Unterlagen sind auf der Homepage der Stadt Sprockhövel unter:

www.sprockhoevel.de/stadtleben-und-aktuelles/stadtplanung-und-stadtentwicklung/

und im zentralen Internetportal des Landes NRW unter:

<https://www.bauportal.nrw/bauleitplanung>

abrufbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Offenlegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Rechtsgrundlage:

§ 47 der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 328) geändert worden ist.

Ort und Dauer der Auslegung werden gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Sprockhövel, den 31.01.2025
Die Bürgermeisterin

gez. Noll