



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/141-142-T.A-1.Ä+E
Datum: 11.11.2010

2010/391
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	30.11.2010	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	02.12.2010	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 141/142-Teil A

Planbereich „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“

hier: Beschluss zur 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch, den Bebauungsplan Nr. 141/142-Teil A, Planbereich „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern und zu ergänzen. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141/142-Teil A ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1 dieser Vorlage) dargestellt.

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

GELTUNGSBEREICH

Der insgesamt rund 0,94 ha umfassende Teilbereich A des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141/142 „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“ liegt im Stadtteil Ickern unmittelbar westlich des Einmündungsbereiches des Deininghauser Wegs in die Recklinghauser Straße. Insgesamt umfasst die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Teilbereiches A die Flächen der 1. Änderung sowie eine angrenzende Fläche im Nordwesten des Geltungsbereiches. Das Plangebiet ist auch unter dem Arbeitstitel „Platanenhof“ bekannt.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 141/142-Teil A der die Flurstücke Nr. 21, 23 und 65 sowie den nordöstlichen Teilbereich des Flurstückes Nr. 47 der Flur 10 umfasst, ist der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze zu entnehmen.

PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142-Teil A vom 05. August 2002 ist die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen worden, auf der Fläche im Einmündungsbereich des Deininghauser Wegs in die Recklinghauser Straße die in diesem Bereich bereits bestehenden Wohngebiete zu ergänzen und somit die vorhandene Wohnbebauung sinnvoll zu arrondieren. Bis auf die Herstellung von Kanal und Baustraße ist jedoch bisher keine Bebauung der Fläche erfolgt.

Ein Investor ist nun mit dem Interesse an die Stadt herangetreten, die Fläche im Osten des Stadtteiles Ickern einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Dem Bebauungsplan von 2002 lag die konkrete Planung eines anderen Investors zugrunde, die nicht länger als Vorgabe für die Neubebauung der Fläche dienen soll. Mit der erneuten Änderung des Bebauungsplanes und der Erweiterung des Geltungsbereiches in nordwestlicher Richtung soll die Fläche entsprechend dem gemeinsamen Interesse der Stadt und des Investors wirtschaftlich tragfähig und städtebaulich sinnvoll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Der Betriebsausschuss 3 hat im Oktober 2006 bereits einmal einen Beschluss zur 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 141/142-Teil A gefasst. Damals wurde das Verfahren nicht weiter fortgesetzt. Wegen des zeitlichen Abstands und wegen der geänderten Rechtslage in Bezug auf das beschleunigte Verfahren soll der Beschluss erneut gefasst werden.

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Wie auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142-Teil A zielt die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes darauf ab, die im Stadtteil Ickern gelegene Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Nachdem die Fläche, die unter Einbeziehung einer Erweiterungsfläche eine sinnvolle Arrondierung der nordwestlich, nordöstlich und südöstlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung ermöglicht, bislang unbebaut geblieben ist, soll nun die zeitnahe Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung erfolgen. Der neue Investor hat der Verwaltung einen ersten Vorentwurf vorgelegt, in dem, um dieses Ziel zu erreichen, durch eine Umgruppierung der Gebäude und eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen Erschließung ermöglicht wird. Dabei nimmt das Konzept Rücksicht auf die angrenzende Waldfläche und den vorhandenen Baumbestand.

Zwischen dem Bauvorhaben „Platanenhof“ und dem Grundstück Recklinghauser Straße Nr. 77 befindet sich eine etwa 44 Meter breite Baulücke. Mit Einbindung dieser Fläche, die bisher weder zum Teil A noch zum Teil B des Bebauungsplans Nr. 141/142 gehörte, soll nun geprüft werden, ob sie einer die vorhandene und geplante Bebauung sinnvoll ergänzenden baulichen Nutzung zugeführt werden kann.

VORAUSSICHTLICHE INHALTE DER PLANUNG

Der Investor beabsichtigt eine lockere Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleinen Reihenhaushausgruppen mit insgesamt ca. 16 Wohneinheiten (s. Anlage 2). Dabei soll das bereits als Baustraße hergestellte Erschließungssystem beibehalten werden.

Die in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141/142-Teil B sieht vor, dass der Deininghauser Weg durch eine neue Straße mit der Klöcknerstraße verbunden wird. Der Teilbereich des Deininghauser Wegs zwischen dem ehemaligen Verwaltungsgebäude und der Straße Am Beerenbruch soll abgebunden und nur noch als Geh- und Radweg genutzt werden. Auf dem letzten Teilstück bis zur Recklinghauser Straße wird also kein Durchgangsverkehr mehr stattfinden. Das ermöglicht es, dieses Straßenteilstück baulich zu fassen und auf den in der bisherigen Bebauungsplanfassung vorgesehenen Garagenhof zu verzichten. Dagegen kann durch die Einfügung überbaubarer Grundstücksflächen im östlichen Teilbereich des Plangebietes eine Optimierung der baulich nutzbaren Flächen erreicht werden.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanfassung werden keine wesentlichen Änderungen des Plankonzepts und der Auswirkungen vorgenommen. Im Vergleich wird mit der 2. Änderung lediglich die Möglichkeit geschaffen, eine geringfügig höhere bauliche Ausnutzung der beschriebenen Fläche mit anderen Bautypen zuzulassen. Die Optimierung der Bebaubarkeit unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist erforderlich, um die bislang unbebaute Fläche im Sinne einer behutsamen Weiterentwicklung der Stadt und insbesondere des Stadtteiles Ickern einer Bebauung zuzuführen.

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141/142-Teil A handelt es sich um eine Umgestaltung einer bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage, die der Fortentwicklung und Anpassung eines vorhandenen Ortsteiles und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient. Somit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden und von einer frühzeitigen Unterrichtung der Bürger und der Beteiligung der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. Auch die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB kommen nicht zur Anwendung.

WEITERE VORGEHENSWEISE

Im weiteren Verlauf des Verfahrens soll zwischen dem Investor und der Stadt Castrop-Rauxel ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Dieser Vertrag dient dazu, die von den Vertragspartnern bei der kooperativen Durchführung des Vorhabens zu erbringenden Leistungen sowie die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten zu benennen.

ANLAGEN

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 2: Bebauungskonzept des Investors