



Bereich Stadtplanung
Az: 61-26-00/217
Datum: 28.10.2010

2010/376
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	30.11.2010	15
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	02.12.2010	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 217

Planbereich "Lange Straße"

hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 217, Planbereich "Lange Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 217 Planbereich "Lange Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 217 liegt im Stadtteil Habinghorst nördlich der Lange Straße. Er umfasst die gesamten Flächen des Baublocks zwischen Habinghorster Markt, Lange Straße, Kampstraße und Nordstraße. Einige von Bebauung freie Flächen im Blockinnenbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Castrop-Rauxel. Der Geltungsbereich umfasst ferner den westlich angrenzenden Abschnitt der Kampstraße.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 49 setzt für die bebauten Flächen entlang der Lange Straße ein Kerngebiet fest. Im vorderen, der Lange Straße zugewandten Bereich ist eine fünfgeschossige Bebauung, im hinteren Bereich eine eingeschossige Bebauung möglich. Für die nördlichen Blockinnenbereiche sind Stellplätze sowie als Abgrenzung zu der umliegenden Wohnbebauung, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkfläche festgesetzt. Die als Stellplätze festgesetzten Flächen wurden bislang nur teilweise als für das Gebäude Lange Straße 95 – 97 ausgebaut und genutzt. Die bisherige Zufahrt für Stellplätze und Anlieferung liegt zwischen den Gebäuden Kampstraße 18 und 20.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 217 liegende Gebäude Lange Straße Nr. 95-97 wird derzeit für die Wiedernutzung eines Nahversorgungsmarktes modernisiert und umgebaut. Vorgesehen sind eine Fassadenumgestaltung und die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in den Erdgeschosszonen. In den Obergeschossen sind Räume für Büros und Arztpraxen sowie Wohnungen geplant. Die beabsichtigte Nutzung entspricht im Wesentlichen der Vornutzung des Gebäudes und den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 49. Der Umbau des Gebäudes und die Eröffnung des Lebensmittelmarkts werden voraussichtlich noch vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 217 erfolgen. Die erforderlichen Stellplätze für die im Gebäude Lange Straße 95 - 97 geplanten Nutzungen werden zunächst mit den bereits vorhandenen Stellplätzen gedeckt. Zukünftig ist jedoch eine vom rechtsgültigen Bebauungsplan abweichende Anordnung der Stellplätze vorgesehen. Im Blockinnenbereich sind zudem ungenutzte Flächen vorhanden, welche sich im Eigentum der Stadt Castrop-Rauxel befinden. Diese sollen eine gestalterische und funktionale Aufwertung erhalten. Geprüft werden soll, ob sich die Flächen für eine wohnbauliche Nutzung eignen. Um die Neuordnung der unbebauten Flächen im Blockinnenbereich nördlich der Lange Straße für den Umbau der Stellplatzanlage und die Realisierung der wohnbaulichen Nutzung zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 217 erforderlich. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll ferner aufgrund der Nähe zwischen Parkplatznutzung, Anlieferungsverkehr und Wohnbebauung gewährleistet werden, dass die Belange des Schallschutzes für die angrenzende Wohnnutzung angemessen berücksichtigt werden.

Die tatsächliche Art der Nutzung entspricht derzeit nicht der aktuellen Festsetzung als Kerngebiet. Im Rahmen der Bauleitplanung soll hier eine Anpassung erfolgen. Für die an die Lange Straße grenzenden Flächen sind nach der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 49 auch Vergnügungsstätten zulässig. Mit dem Bebauungsplan Nr. 217 soll eine hiervon abweichende Regelung getroffen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Dies entspricht den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes, welches sich derzeit im Entwurf befindet.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stärkung des gesamten Zentrums durch Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist ein wichtiges städtebauliches Ziel um die Nahversorgungsfunktion der Lange Straße auch in Zukunft zu erhalten. Die geplante nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan zulässige Nutzung mit einem Einzelhandelsmarkt im Erdgeschoss und Büros, Arztpraxen und Wohnungen in den Obergeschossen, soll auch in Zukunft weiterhin ermöglicht werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 217 sollen zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufwertung des Blockinnenbereichs sowie für eine Neuordnung der Stellplatzanlage für die im Gebäude Lange Straße 95 – 97 ansässigen Nutzungen geschaffen werden.

Die Flächen im Blockinnenbereich sollen so geordnet werden, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die Nutzungen des Gebäudes Lange Straße 95 – 97 sowie die Errichtung von Wohngebäuden und zugehörigen Stellplätzen ermöglicht wird. Die Planungen sind eingebettet in das integrierte Handlungskonzept Soziale Stadt Habinghorst-Süd. Das Konzept für die Nutzung der Innenbereichsflächen soll unter Einbeziehung von Bürgern und Anwohnern entwickelt und mittelfristig umgesetzt werden.

Die nördliche, im Bebauungsplan Nr. 49 als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Wohnbebauung sowie die Kirche sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Vergnügungsstätten sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

4. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 217 befindet sich im Innenbereich und dient der Bestandsicherung sowie der Nachverdichtung. Er wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht, so dass insgesamt die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben sind. Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Monitoring abgesehen.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Bezüglich der Art der zulässigen Nutzung erfolgt eine Orientierung an der bestehenden Nutzung. Die Erschließung der Stellplatzanlage soll sowohl von der Kampstraße als auch von der Lange Straße aus erfolgen. Die Anlieferung ist, wie in der Vergangenheit auch, über die Zufahrt von der Kampstraße geplant. Für den Innenbereich ist zu prüfen, ob eine wohnbauliche Nutzung realisiert werden kann. Die Erschließung für die Wohnbebauung kann ebenfalls über die vorhandene Zufahrt erfolgen. Die Festsetzungen für die bestehende Wohnbebauung und die Kirche werden sich am Bestand orientieren.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die äußere Erschließung ist vorhanden. Da ein Großteil der Flächen bereits versiegelt ist, sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7. Weitere Vorgehensweise

Die städtischen Flächen sind verfügbar und können mittelfristig für andere Nutzungen entwickelt werden. Da das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung findet, kann auf eine Umweltprüfung und die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet werden. Für eine ggf. neu entstehende Wohnbebauung wird eine solarenergetische Vorprüfung durchgeführt werden.

Nach Erarbeitung von Entwurfsvarianten für die Qualifizierung des Blockinnenbereichs wird die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB voraussichtlich im Frühjahr 2011 erfolgen. Um konkrete Aussagen über die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen im Hinblick auf Schallimmissionen zu erhalten wird die Beauftragung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze