



Bereich Stadtplanung
Az: 61-26-219
Datum: 17.12.2010

2011/003
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	25.01.2011	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	27.01.2011	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 219
Planbereich "In der Kemnade"
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 219, Planbereich „In der Kemnade“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.
Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 219 ergibt sich aus der beigelegten und zum Beschluss gehörenden Karte (Anlage 1).

.....
Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Geltungsbereich

Der rund 2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 219 liegt am Rand der Innenstadt östlich der Beethovenstraße (B 235) und südlich der ehemaligen Pferderennbahn. Die Grenzen des Planbereichs werden im Nordosten durch die Gleisanlagen der Emschertalbahn, im Südosten bzw. Süden durch die vorhandenen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 103, 126, 517, 761 und 762 der Gemarkung Castrop, Flur 5 und im Westen und Nordwesten durch den Verlauf der Beethovenstraße (B 235) gebildet.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 103, 120, 121, 125, 126, , 401 tlw. , 402 tlw., 403, 404 tlw., 405, 517, 761, 762, 771, 772 der Gemarkung Castrop, Flur 5 und das Flurstück 132 tlw. der Gemarkung Rauxel, Flur 14. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Planungsanlass und -erfordernis

Die Eigentümerin der bereits im Jahr 2008 leer geräumten, ehemals mit Mehrfamilienhäusern bebauten Flächen im Bereich Richard-Wagner-Straße/In der Kernnade beabsichtigt, die Flächen zu Wohnbauzwecken an Investoren zu veräußern. Um eine bedarfsorientierte, der zentralen Lage entsprechende Neubebauung und eine Aufwertung des gesamten Quartiers unter Berücksichtigung der von der Beethovenstraße ausgehenden Verkehrslärmproblematik zu erzielen, ist die Schaffung von Planungsrecht und somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Kernnade“ wird das Ziel verfolgt, den an die Innenstadt von Castrop-Rauxel angrenzenden Bereich entsprechend seiner attraktiven zentralen Lage städtebaulich neu zu definieren und ein hochwertiges, den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechendes Wohnquartier zu schaffen.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der stark befahrenen Beethovenstraße (B 235) soll durch geeignete und rechtssichere Festsetzungen zur Stellung und Gestaltung der Gebäude die vorhandene Verkehrslärmproblematik gelöst werden.

Darüber hinaus sollen Festsetzungen getroffen werden, durch die die im Zuge der ökologischen Umgestaltung des Landwehrbachs benötigten Flächen langfristig gesichert werden können.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 219 um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm handelt, besteht die Möglichkeit, den Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen und von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abzusehen. Das beschleunigte Verfahren kann nur durchgeführt werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Bereits im Rahmen der Erstellung der Prioritätenliste Wohnbauflächen wurde für den Bereich „In der Kemnade“ eine städtebauliche und landschaftsökologische Eignungsbewertung durch scheuven + wachten in Zusammenarbeit mit dem Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Leser Albert Bielefeld durchgeführt. Als Grundlage für die Beurteilung wurde die Realnutzungskartierung des RVR sowie das GIS-gestützte Informationssystem der Stadt Castrop-Rauxel herangezogen, in dem alle umweltrelevanten Daten erfasst und getrennt nach den Schutzgütern des BauGB ausgewertet wurden. Zusätzlich wurden die im Jahr 2007 aktualisierten Daten des Biotopkatasters des LANUV berücksichtigt, das um schützenswerte Biotope im Innenbereich erweitert wurde, und örtliche Begehungen durchgeführt.

Die beiden Büros kommen in der Bewertung zu dem Ergebnis, dass die Fläche nur einen geringen ökologischen Wert besitzt und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht zu erwarten sind (vgl. Anlage 3). Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist daher möglich.

Voraussichtliche Inhalte der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers entsprechend seiner zentralen Lage in der Nähe der Altstadt von Castrop-Rauxel.

Der Bebauungsplan soll zunächst Festsetzungen enthalten, die entlang der Beethovenstraße (B 235) die Entstehung einer geschlossenen, straßenbegleitenden Bebauungsstruktur ermöglichen und somit die südöstlich angrenzenden Flächen vom Verkehrslärm der Bundesstraße abschirmen. In Richtung Tiergartenstraße ist eine aufgelockerte Mehrfamilienhausbebauung denkbar.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 219 handelt es sich um die Überplanung bereits bebauter Flächen. Da die Erschließung bereits vorhanden ist, fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Weitere Vorgehensweise

Im Rahmen einer engen Abstimmung zwischen Stadt, Flächeneigentümerin und möglichen Investoren ist zunächst die Erarbeitung verschiedener Bebauungsvorschläge vorgesehen.

Aufgrund der zentralen Lage des Planbereichs und der städtebaulichen Bedeutung soll das Vorhaben Gegenstand der Beratungen des Kunst- und Gestaltungsbeirats sein.