



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 62-29-01
Datum: 06.08.2013

2013/169
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	10.09.2013	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	12.09.2013	

Betreff

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Planbereich: Erin / Karlstraße

hier: Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt den Flächennutzungsplan für den Planbereich „Erin / Karlstraße“ zu ändern.

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

D o b r i n d t, Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Der Planbereich der 1. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Ortsteil Castrop im Eingangsbereich des Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landschaftsparks Erin sowie südlich und nördlich der Karlstraße.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich westlich des Altstadtrings bis zum Landschaftsbauwerk des Gewerbeparks Erin als Sonderbaufläche (S4) für Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe dargestellt.

Der sich Richtung Westen anschließende Bereich beidseits der Karlstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Anlage 2).

Mit Datum vom 24.04.2004 hat der Betriebsausschuss 3 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 127a Teilbereich B beschlossen.

Im Zuge der Erarbeitung wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplanentwurf getroffene Festsetzung als Sondergebiet nicht sinnvoll ist.

Eine Festsetzung als Sondergebiet im Bebauungsplan ist nur möglich in Gebieten, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die in der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche angegebene Nutzung für Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe ist jedoch auch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO möglich. Eine Festsetzung als Sondergebiet im Bebauungsplan ist somit nicht geeignet. Stattdessen soll der Bereich im Bebauungsplan zum Teil als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dementsprechend soll im Flächennutzungsplan eine Darstellung als gewerbliche bzw. gemischte Baufläche erfolgen.

Die Flächennutzungsplandarstellung beidseits der Karlstraße, als gemischte Baufläche, war als Nutzungsabstufung zwischen der im Erinpark vorhandenen gewerblichen Nutzung und der im Süden vorhandenen Wohnnutzung gedacht. Die vorhandene Bebauung entlang der Karlstraße besteht aktuell deutlich überwiegend aus Wohnbebauung.

Aufgrund der aktuell vorherrschenden Nutzungen beidseits der Karlstraße soll in der Flächennutzungsplanänderung eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen.

Diese Darstellung bietet unter anderem die Möglichkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Bereiche als "besonderes Wohngebiet" (WB entspr. § 4a BauNVO) festzusetzen. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Auf diesem Weg kann die Zielsetzung, Handwerksbetrieben mit zugehörigen Wohnungen Raum zu bieten, umgesetzt werden, ohne an das gleichrangige Mischungsverhältnis 50/50 wie im Mischgebiet gebunden zu sein. Gleichzeitig wird damit der bestehende Betrieb für Objekteinrichtungen integriert.