



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29-42
Datum: 07.01.2013

2013/009
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	05.02.2013	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	07.02.2013	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42
Planbereich: Östl. Ickerner Markt
hier: Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

1. dem Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 3) auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB zuzustimmen und
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42, Planbereich: "Östl. Ickerner Markt" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

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

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Ortsteil Ickern unweit des Ickerner Markts. Die Fläche ist derzeit ungenutzt. Das Grundstück grenzt nördlich an den Kindergarten Lummerland und wird über die Kirchstraße erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gem. Ickern, Flur 13, Nr. 743 und 744 mit einer Größe von ca. 3.650 m².

PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS

Das Plangebiet gehörte früher zum Grundstück der inzwischen abgerissenen Comeniusschule und der dazu gehörenden Hausmeisterwohnung. Auf dem Südteil des ehemaligen Schulgrundstücks wurde vor wenigen Jahren der Kindergarten Lummerland neu gebaut. Der nördliche Teil des Grundstücks blieb brach liegen. Europaweite Ausschreibungen der Fläche sowie konkrete Investorenabfragen blieben in der Vergangenheit ergebnislos. Auf eine erneute Abfrage haben sich zwei Interessenten mit konkreten Wohnkonzepten gemeldet. Nach der Auswahlentscheidung ist nun beabsichtigt, durch den Investor auf dem Grundstück altengerechte Wohnungen in überwiegend 3-geschossiger Bebauung zu errichten. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Ortsteils Ickern erscheint eine derartige Nutzung für diesen Standort sehr geeignet. Ein dementsprechender Entwurf ist Grundlage des Einleitungsantrags des Investors. Um das Vorhaben städtebaulich und stadtgestalterisch steuern zu können, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich, so dass sichergestellt werden kann, dass das Vorhaben sich in die nähere Umgebung einfügt und einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Gestalt leisten wird.

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Hauptzweck der Neubebauung ist es, der ständig steigenden Nachfrage nach modern gestalteten und ausgestatteten Seniorenwohnungen gerecht zu werden. Solche Wohnanlagen haben bestimmte Standorterfordernisse, was die Nähe zu belebten Plätzen, zu medizinischer Versorgung, Nahverkehr und Einkaufsmöglichkeiten betrifft. In dieser Hinsicht ist der Standort des Plangebiets ideal, weil alle diese Einrichtungen fußläufig erreichbar sind. Die Planung hat nun die Aufgabe, die künftige angestrebte Nutzung sowie ihre städtebauliche Einfügung und Gestaltung planungsrechtlich zu sichern.

VORAUSSICHTLICHE INHALTE DER PLANUNG

Der Entwurf des Investors sieht drei versetzt in Reihe stehende Gebäude mit Flachdächern vor, die funktional und fußläufig miteinander verbunden sind. Die Neubebauung soll 3-geschossig werden; eine Akzentuierung erhält der Gebäudeteil an der Kirchstraße durch ein zurückspringendes viertes Geschoss. Insgesamt werden etwa 30 Wohnungen in der Anlage Platz finden. An der Nordseite des Grundstücks soll eine Zufahrt für Feuerwehr sowie Pflege- und Mahlzeienservice angelegt werden. Stellplätze soll es sowohl hier als auch direkt an der Kirchstraße geben. Der Komplex orientiert sich gestalterisch an den Gebäuden auf der Südseite des Ickerner Markts, die vom selben Investor errichtet wurden.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Vorhaben trägt zu einer Belebung des zentralen Ortsbereichs von Ickern um den Marktplatz bei. Die Ausnutzung der vorhandenen medizinischen Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten wird dauerhaft gestärkt.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das Vorhaben keine finanziellen Belastungen. Der Durchführungsvertrag wird Regelungen zur Kostenübernahme beinhalten.

Der verfahrensbezogene Personalaufwand ist nach HOAI mit ca. 2.000,- € einzuschätzen.

WEITERE VORGEHENSWEISE

Das städtische Grundstück ist bereits im Dezember 2012 an den Vorhabenträger veräußert worden.

Die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die öffentliche Auslegung sind für Sommer 2013 vorgesehen.

ANLAGEN

Anlage 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 3: Antrag auf Einleitungsbeschluss