



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29-42
Datum: 23.05.2013

2013/107
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	27.06.2013	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42

Planbereich „Östlich Ickerner Markt“

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 einschließlich Begründung zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Im Vergleich zum Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 07.02.2013 hat sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig vergrößert (s. Sachverhalt). Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Sachverhalt

Geltungsbereich / Größe / Lage

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 Planbereich umfasst die Flurstücke Gem. Ickern, Flur 13, Nr. 743 und 744. Zur planungsrechtlichen Sicherung der notwendigen Stellplätze wurde dem Geltungsbereich in Erweiterung des ursprünglichen Planbereichs eine externe Stellplatzanlage (Fl. 14, Nr. 284/285/289/290) hinzugefügt. Der Planbereich besitzt nunmehr eine Gesamtgröße von ca. 4.197 m².

Planungsanlass und -erfordernis

Das Plangebiet gehörte früher zum Grundstück der inzwischen abgerissenen Comeniussschule 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. Da das Vorhaben im Innenbereich liegt und bereits erschlossen ist, entspricht eine Entwicklung des Plangebiets den Anforderungen des § 1a BauGB, wonach vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. 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 eine barrierefreie Wohnanlage in überwiegend 3-geschossiger Bebauung zu errichten. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Ortsteils Ickern erscheint eine derartige Nutzung für diesen Standort sehr geeignet. Der diesem Beschluss zugrunde liegende städtebauliche und architektonische Entwurf wurde vom Investor entwickelt und mit der Stadt Castrop-Rauxel abgestimmt. 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

Die Neubebauung erweitert das Wohnangebot in zentraler Ortslage. Aufgrund der Barrierefreiheit der Wohnungen ist das Vorhaben vor allem (aber nicht nur) für ältere Menschen geeignet. Der gewählte Standort ist dafür - was die Nähe zu belebten Plätzen, zu medizinischer Versorgung, Nahverkehr und Einkaufsmöglichkeiten betrifft - sehr günstig, 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.

Inhalte der Planung

Der Entwurf des Investors sieht einen Gebäudekomplex mit Flachdächern vor, dessen Teile 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 27 Wohnungen in der Anlage Platz finden. An der Nordseite des Grundstücks wird eine Zufahrt sowie ein Teil der erforderlichen Stellplätze angelegt. Erhaltenswerte Bäume werden geschützt. Das Grundstück bietet nicht genügend Raum für alle notwendigen Stellplätze; daher soll ein Teil auf einer Fläche an der Einmündung in der Wanne / Ickerner Straße nachgewiesen werden. Dieses Grundstück befindet sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers und ist fußläufig erreichbar. Der Komplex orientiert sich gestalterisch an den Gebäuden auf der Südseite des Ickerner Markts. Durch den straßenseitigen Baukörper erhält der Straßenraum der Kirchstraße eine klare Begrenzung, der die vorhandenen Gebäudekanten der Marktschule und des Kindergartens aufnimmt und ergänzt. Der Bereich hinter dem Kindergarten bleibt als Gartenfläche unbebaut und wird landschaftsgärtnerisch als „Garten der Sinne“ gestaltet. Dieser Bereich bietet den Bewohnern der Wohnanlage einen geschützten Rückzugsort und bildet den Übergang zu den rückwärtigen Privatgärten der Wohnhäuser an der Ruprechtstraße.

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 artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Bauvorhabens an der Kirchstraße keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erwarten lässt und ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich ist.

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

Bisheriges Verfahren

Der Vorhabenträger hat am 15.01.2013 den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. In der Sitzung am 07.02.2013 hat der Betriebsausschuss 3 beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zuzustimmen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Vom 03. bis zum 11. Juni 2013 wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Vor der Durchführung der Offenlage wird dem Betriebsausschuss 3 hiermit der Entwurf zur Billigung und Freigabe zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Nächste Schritte

Die Öffentliche Auslegung des Planentwurfs ist für August 2013 vorgesehen. Der Satzungsbeschluss wird für das vierte Quartal 2013 angestrebt.

Bis zum Satzungsbeschluss wird noch ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und dem Vorhabenträger geschlossen.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Bodengutachten
- Anlage 5: Lärmschutzuntersuchung Kirchstraße
- Anlage 6: Lärmschutzgutachten Stellplätze
- Anlage 7: Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Anlagen 4 bis 7 werden für die Vorlage nicht ausgedruckt, sind aber über den Sitzungsdienst einsehbar.

Mitzeichnung:

32	62	67	EUV
gez. Roehl	gez. Kraemer	gez. Wrede	gez. Werner