



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00/228
Datum: 28.05.2013

2013/112
öffentlich

Sitzungsvorlage

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 228
Planbereich „Bladenhorster Straße/ Schlenkestraße“
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

1. den Bebauungsplan Nr. 228, Planbereich „Bladenhorster Straße/ Schlenkestraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen,
2. den Entwurf des Bebauungsplans inkl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.

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

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228 „Bladenhorster Straße/ Schlenkestraße“ liegt im Stadtteil Behringhausen, im Südwesten von Castrop-Rauxel. Das ca. 3,6 ha große Plangebiet umfasst einen bereits bebauten Bereich zwischen der Bladenhorster Straße und der Schlenkestraße. Das Plangebiet wird begrenzt

- durch die Bladenhorster Straße im Osten,
- das Gelände des ehemaligen Baubetriebshof sowie die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 383, 510 und 513 der Flur 3, Gemarkung Behringhausen im Süden,
- die Schlenkestraße im Westen sowie
- im Norden durch die Engellaustraße.

Es umfasst die Flurstücke 55 bis 66, 70, 78, 187 bis 191, 193, 194, 259, 260, 289, 334, 335, 360, 383, 471 bis 485, 510, 513, 514 tlw., 519, 520, 717, 718, 835, 836, 843 und 844 der Flur 3, Gemarkung Behringhausen.

Der genaue Geltungsbereich kann der Übersichtskarte (Anlage 1) entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis, Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Stadtteil Behringhausen ist geprägt durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung und Doppelhäuser mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Entlang der Bladenhorster Straße und der Schlenkestraße findet sich auch Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen.

Der Stadtteil ist ein nachgefragter Wohnstandort und wurde in den letzten Jahren teilweise nachverdichtet bzw. erweitert. Die Ergänzung im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs, (Bladenhorster Straße 47 bis 51a) wurde bereits in den 1980er Jahren erschlossen und bebaut. Die übrigen Grundstücke zwischen Bladenhorster Straße und Schlenkestraße sind derzeit im rückwertigen Bereich nicht bebaut. Teilweise existieren Nebenanlagen und Stellplätze. Durch die nördlich des Plangebiets verlaufende Bahnlinie ist die dortige Wohnbebauung einer erhöhten Lärmbelastung unterworfen.

Ziel der Überplanung des Gebietes ist es, den Charakter des Plangebiets zu erhalten und den Innenbereich zwischen der Schlenkestraße und der Bladenhorster Straße von einer rückwärtigen Hinterlandbebauung frei zu halten, um einer weiteren Versiegelung vorzubeugen und den Innenbereich als Ruhebereich zu schützen. Es soll verhindert werden, dass weitere bodenrechtliche Spannungen in das Gebiet hineingetragen werden und einer negativen Vorbildwirkung durch Einzelvorhaben vorgebeugt werden.

Für das Hinterliegergrundstück Bladenhorster Straße 55 und 57, Gemarkung Behringhausen Flur 3 Flurstück 843 und 844, ist ein Bauvoranfrage zum Neubau von zwei Doppelhäuser mit Bescheid vom 07.10.2011 abgelehnt worden. Derzeit läuft gegen den Bescheid ein Klageverfahren beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen.

3. Aufstellung im vereinfachten Verfahren

Zur kurzfristigen Schaffung von Planungsrecht soll der Bebauungsplan Nr. 228 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Nach den Vorschriften des § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert

wird. Außerdem wird im Bauleitplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und vom Umweltbericht sowie der zusammenfassender Erklärung abgesehen.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan soll Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche – mit Tiefen von ca. 15 m parallel zu den Straßenverkehrsflächen treffen. Festgesetzt werden soll ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Darüber hinaus soll der Plan – orientiert an den bereits bestehenden Gebäuden – die maximal zulässige Gebäudehöhe und die zulässige Dachform bestimmen. Über die Festsetzungen hinaus bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehenen Änderungen und Festsetzungen der Planung wird der bisherige Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Da das Gebiet bereits erschlossen ist und es sich hier lediglich um eine Sicherung der städtebaulichen Strukturen handelt, entstehen keine Erschließungskosten.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses soll im zweiten Halbjahr 2013 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB stattfinden. Parallel dazu ist die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB geplant.

Zur Sicherung der Planung soll parallel eine Veränderungssperre beschlossen werden.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze