



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00/105
Datum: 02.04.2014

2014/109
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	30.04.2014	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 105, 4. Änderung
Planbereich: "Freiheitstraße"
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 der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 zustimmend zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Ausschuss billigt die vertragliche Kostenübertragung auf den Grundstückseigentümer.

Im Vergleich zum Beschluss über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 hat sich der räumliche Geltungsbereich verändert. Der räumliche Geltungsbereich ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 liegt in der Gemarkung Henrichenburg, Flur 6 und wird begrenzt von der Freiheitstraße im Norden, dem sogenannten Hedi-Zentrum im Osten, den Grundstücken auf der Nordseite der Straße Schöttelkamp im Süden sowie den Grundstücken auf der Ostseite der Kettelerstraße im Westen. Er umfasst die Flurstücke 1042, 907, 216, 217, 1037 und 1039 (ganz) sowie 1038 und 641 (teilweise). Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 0,39 ha.

Im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um ca. 0,31 ha verkleinert: Die Grundstücke nördlich der Straße Schöttelkamp wurden zum Offenlagebeschluss aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Des Weiteren wurde der Geltungsbereich auch im Bereich des Grundstücks mit dem Bestandsgebäude Freiheitstraße Nr. 21 verkleinert. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 105 sind für die städtebauliche Entwicklung in diesen Bereichen ausreichend geeignet. Ein Planungserfordernis für die beschriebenen Teilflächen besteht nicht.

Darüber hinaus wurde ein Teilstück der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Gevelskamp sowie ein Flurstück im Randbereich der Freiheitstraße mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Regelungen der Baufelder, Zufahrten und Erschließung des Plangebiets sachgerecht vornehmen zu können.

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

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Planbereich beinhaltet den Standort der vor mehreren Jahren aufgegebenen Grundschule Freiheitstraße. Auf dieser Fläche ist beabsichtigt, gemischte Geschäfts- und Wohnnutzungen zu entwickeln, die zur weiteren Stärkung des Ortskerns von Henrichenburg sowie zur Arrondierung des benachbarten Hedi-Zentrums dienen sollen.

Zwar weist die seit 1992 geltende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 den ehemals als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzten Bereich bereits als Mischgebiet aus. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich jedoch an den inzwischen nicht mehr vorhandenen Gebäuden der ehemaligen Schule und sind für die städtebauliche Neuentwicklung des Bereichs nicht mehr geeignet. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Castrop-Rauxel verfolgt mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 das städtebauliche Ziel, den Ortskern von Henrichenburg weiter zu entwickeln und zu stärken. Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Nachnutzung des ehemaligen Schulgeländes an der Freiheitstraße geschaffen werden. Die städtebaulich nicht wünschenswerte Situation einer untergenutzten Fläche in guter Lage von Henrichenburg soll damit behoben werden.

Das Gebiet soll mit einer seiner Lage im Ortszentrum von Henrichenburg angemessenen städtebaulichen Dichte entwickelt werden. Angestrebt ist eine bauliche Abrundung um den Gemeindeplatz Henrichenburg, die den Ortskern deutlicher erkennbar macht.

4. Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 07. Februar 2013 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105, Planbereich Freiheitstraße, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.

Im Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Es handelt sich um ein selbständiges Änderungsverfahren, dessen Inhalte alle Voraussetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan erfüllen.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Festsetzung von Mischgebieten nach § 6 BauNVO vorgesehen. Damit wird die Ansiedlung von Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie Dienstleistungsbetrieben ermöglicht.

Die Bebauung ist in ihrer Höhenentwicklung gestaffelt: Das festgesetzte Baufeld ist größtenteils viergeschossig bebaubar (MI 1), das südliche Viertel des Baufelds dreigeschossig (MI 2). Der nach Westen, in Richtung des bestehenden Wohngebiets orientierte Teil des Baufelds ist dagegen nur eingeschossig bebaubar (MI 3). Durch die festgesetzte Staffelung der Gebäudehöhe von einem über drei bis hin zu vier Vollgeschossen wird die Wirkung des zukünftigen Gebäudes auf die Umgebungsbebauung im Westen reduziert, gleichzeitig kann durch die Gebäudehöhe die gewünschte Abrundungswirkung auf den Ortskern erreicht werden.

Inhalt des Bebauungsplans ist außerdem die Steuerung der zulässigen Nutzungen: Die für die Lage im zentralen Versorgungsbereich von Henrichenburg städtebaulich nicht erwünschten Nutzungsarten wie Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden daher im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan regelt außerdem die Erschließung des Mischgebiets über die öffentlichen Verkehrsflächen und trifft Festsetzungen zu der Bepflanzung der von einer Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen: Für die verbleibenden Freiflächen werden im Rahmen des Planverfahrens Flächen für Anpflanzungen festgesetzt, um eine weitere Versiegelung zu vermeiden und einen guten ökologischen Wert für die Freiflächen zu erreichen.

Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt im Plangebiet den Bau eines Multifunktionshauses mit altengerechten Wohnungen, Büros, Praxen und Dienstleistungsbetrieben. Die aktuellen Entwürfe zu dem geplanten Bauvorhaben sind in der Anlage 5 dargestellt.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird das städtebauliche Ziel der Stärkung der Ortsmitte von Henrichenburg weiter vorangetrieben.

Für die vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten werden keine neuen Freiflächen in Anspruch genommen, der Bebauungsplan ermöglicht lediglich die sinnvolle Nachnutzung ehemals bebauter Flächen und trägt damit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Castrop-Rauxel bei.

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung entstehen für die Stadt Castrop-Rauxel keine finanziellen Belastungen. Die Kosten für das Planverfahren wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags an den Eigentümer der privaten Grundstücke übertragen.

7. Weitere Vorgehensweise

Die öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 zu jedermanns Einsicht für die Dauer von einem Monat wird voraussichtlich im Frühsommer 2014 erfolgen.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105, Planbereich „Freiheitstraße“
- Anlage 2: Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105
- Anlage 3: Entwurf der Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105
- Anlage 4a: Schallgutachten
- Anlage 4b: Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Anlage 4c: Geotechnisches Gutachten
- Anlage 5: Entwürfe des geplanten Vorhabens: Multifunktionshaus

Die Anlagen 4a bis 4c werden für die Vorlage nicht ausgedruckt, sind aber über den Sitzungsdienst abrufbar.

Mitzeichnung

Bereich 12

gez. Oldengott
