



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00/236
Datum: 04.08.2014

2014/218
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	02.09.2014	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 236

Planbereich: „Am Hasenwinkel“

hier:

- a) Beschluss zur abschließenden Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 207
- b) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 236

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt:

- a) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 207 „Hammerkopfturm – Am Hasenwinkel“ einzustellen und
- b) den Bebauungsplan Nr. 236, Planbereich „Am Hasenwinkel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236 ergibt sich aus der beige-fügten und zum Beschluss gehörenden Karte (Anlage 1).

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Einleitung

Der frühere Grundstückseigentümer strebte 2008 auf der Fläche „Hammerkopfturm - Am Hasenwinkel“ die Entwicklung einer Wohnbebauung an. Die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür sollten durch den Bebauungsplan Nr. 207, Planbereich „Hammerkopfturm - Am Hasenwinkel“ geschaffen werden. Die Planung wurde jedoch nach dem Aufstellungsbeschluss am 05.03.2009 nicht fortgeführt, da für das angestrebte städtebauliche Konzept kein Investor gefunden werden konnte.

Eine Bebauung der Fläche erscheint aus Sicht der Verwaltung weiterhin sinnvoll. Dies entspricht auch dem Interesse des neuen Grundstückseigentümers. Da mit der neuen Planung das ursprüngliche Plankonzept nicht weiter verfolgt wird, soll das Planverfahren Nr. 207 eingestellt werden. Gleichzeitig wird beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 236, Planbereich „Am Hasenwinkel“ aufzustellen, um den direkt an die Straße „Am Hasenwinkel“ angrenzenden Bereich einer baulichen Entwicklung zuzuführen.

2. Geltungsbereich

Der rund 1,2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236 liegt im Stadtteil Schwerin zwischen dem Hammerkopfturm Schacht 3 der ehemaligen Zeche Schwerin und der Bergarbeitersiedlung „Pestalozziesiedlung“. Im Osten und Süden reicht das Plangebiet bis an die Straße „Am Hasenwinkel“ sowie die Wohngebäude der Pestalozziesiedlung heran. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die Bodelschwingher Straße sowie die Grundstücksgrenzen des Bergbeamtenhauses (Bodelschwingher Straße Nr. 5).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236 umfasst die Flurstücke 14, 680 und teilweise das Flurstück 238 der Flur 9 in der Gemarkung Rauxel. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

3. Planungsanlass und -erfordernis

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet „Am Hasenwinkel“ einer städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlich tragfähigen Wohnbebauung zur Nachverdichtung und Abrundung des Siedlungsbereiches Schwerin zuzuführen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Um die angestrebte bauliche Entwicklung auf der Fläche zu steuern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 236 ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Wohnbebauung. Der Siedlungsbereich Schwerins soll hierdurch nachverdichtet und abgerundet werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich von Schwerin, der eine entsprechende Infrastrukturausstattung vorhält, bietet sich das Plangebiet für eine wohnbauliche Entwicklung an.

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Siedlungsbereichs des Stadtteils Schwerin, der von Bergarbeiterhäusern mit großzügigen Gartenflächen geprägt ist. Die neue Wohnbebauung soll sich städtebaulich in ihre Umgebung einfügen, die besondere städtebauliche Qualitäten aufweist. Das Erscheinungsbild ist stark geprägt von Hammerkopfturm, Bergbeamtenhaus und Pestalozziesiedlung, die als Baudenkmäler in der Denkmalliste der Stadt Castrop-Rauxel geführt sind. Auch der vorhandene Baumbestand bestimmt das Erscheinungsbild des Plangebietes wesentlich. Daher sind die dauerhafte Sicherung dieses stadtbildprägenden Erscheinungsbildes sowie ein sensibler Umgang mit den Baudenkmälern und dem Baumbestand erforderlich.

5. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Mit dem Bebauungsplan Nr. 236 ist beabsichtigt, den Siedlungsbereich Schwerin durch eine bauliche Entwicklung der Freifläche nachzuverdichten und abzurunden. Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hier besteht die Möglichkeit, von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abzu-
sehen.

6. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der umliegenden prägenden Bebauung sind Festsetzungen vorgesehen, die die Entwicklung von maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise ermöglichen. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Baumstandorte ist beabsichtigt, den prägenden Baumbestand zu schützen und zu erhalten. Ergänzend sollen gestalterische Festsetzungen bspw. zu den Einfriedungen getroffen werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll durch die Straße „Am Hasenwinkel“ sowie der Bodelschwingher Straße erfolgen. Zusätzliche Verkehrsflächen sind zur Erschließung der Baugrundstücke nicht erforderlich.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 236 wird angestrebt, durch die bauliche Entwicklung der bisher unbebauten Fläche den Siedlungsraum des Stadtteils Schwerin abzurunden. Dies bringt eine geringfügige zusätzliche Flächenversiegelung mit sich, ohne dass zusammenhängende Freiflächen zerschnitten werden. Der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand wird zu einem Großteil bestehen bleiben. Da sich ein Teil des Plangebietes an einem Altstandort befindet, an dem mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen worden ist, ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde ggf. ein Gutachten zur Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen auf die vorgesehene Wohnbebauung zu beauftragen. Negative Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten und ggf. Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Verminderung sind im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen. Der Verwaltungsaufwand für die Erarbeitung des Bebauungsplans liegt gemäß HOAI in einer Größenordnung von ca. 9.900 €.

8. Weitere Vorgehensweise

Da das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden, der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Ausarbeitung eines Umweltberichts abgesehen. Die Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf sowie die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange kann voraussichtlich im Frühjahr 2015 erfolgen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze