



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00/232
Datum: 07.02.2014

2014/047
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	13.03.2014	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 232
Planbereich: „An der Glückauf-Kampfbahn“
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

den Bebauungsplan Nr. 232 für den Planbereich „An der Glückauf-Kampfbahn“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen,

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

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 232 „An der Glückauf-Kampfbahn“ beinhaltet das Grundstück der aufgegebenen Barbara Turnhalle an der Waldenburger Straße. Er hat eine Gesamtgröße von 0,27 ha, liegt in der Gemarkung Ickern, Flur 3 und entspricht den Grenzen des Flurstücks Nr. 556.

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

Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Umgebung des Plangebiets im Ortsteil Ickern ist geprägt durch Wohn- und Freizeitnutzung: Westlich der Waldenburger Straße befinden sich die Glückauf-Kampfbahn, das Parkbad Nord sowie der Volkspark. Östlich der Waldenburger Straße dominieren Wohngebäude verschiedener Art; neben freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Durch die Nutzungsaufgabe der Barbara Turnhalle ist ein städtebaulicher Handlungsbedarf entstanden. Eine Nachnutzung des Gebäudes ist nicht zu erwarten. Ein langjähriger Leerstand würde zu einer stadtgestalterisch nicht wünschenswerten Zäsur in der Bebauungsstruktur führen. Dies würde mittelfristig auch zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in der direkten Umgebung führen.

Die Umgebungsbebauung legt eine Nachnutzung der Fläche zu Wohnzwecken nahe. Der momentan gültige Bebauungsplan Nr. 53a setzt für das Grundstück jedoch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sporthalle fest. Um die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnnutzung zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachnutzung des Grundstücks der aufgegebenen Barbara Turnhalle als Wohnbaufläche dient einer städtebaulich erstrebenswerten Nachverdichtung. Durch eine Förderung der Innenentwicklung wird benötigter Wohnraum im Innenbereich der Stadt geschaffen und die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Auch unter dem Aspekt der Infrastrukturfolgekosten ist diese Maßnahme der Nachverdichtung positiv zu bewerten: Die technische Infrastruktur (Straße, Kanal) ist bereits vorhanden und kann genutzt werden, damit wird die zukünftig zu finanzierende Menge an Infrastruktur nicht weiter erhöht.

Die angestrebte Entwicklung einer Wohnnutzung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Es wird vermieden, dass durch den vorhandenen Leerstand der Turnhalle ein untergenutzter Bereich entsteht, der städtebaulich negative Auswirkungen befürchten lässt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll Planungsrecht für den Bau neuer Wohngebäude geschaffen werden. So wird ein Beitrag dazu geleistet, bauwillige Bevölkerungsgruppen in der Stadt Castrop-Rauxel zu halten und die Abwanderung in die Nachbarstädte zu vermeiden. Nicht zuletzt können durch den Verkauf des städtischen Grundstücks als Wohnbauland wichtige Einnahmen generiert werden.

Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 232 dient der Wiedernutzbarmachung einer Fläche für wohnbauliche Zwecke. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, bei der keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau neuer Wohngebäude geschaffen.

Die nicht bebaute Fläche des Turnhallengrundstücks stellt sich momentan als Wiese mit einigen großen Bäumen dar. Durch die Bebauung mit Wohngebäuden wird die versiegelte Fläche im Gegensatz zur momentanen Nutzung vermutlich abnehmen. Der Baumbestand auf der Fläche kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan größtenteils erhalten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch den benachbarten Sportplatz Lärmimmissionen ausgesetzt. Diese werden für das Verfahren gutachterlich untersucht und ggfs. zu im Bebauungsplan festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen führen.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans Sach- und Personalkosten. Es entstehen Kosten für bauleitplanerische Leistungen, die die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen sowie die Mitwirkung beim Verfahren beinhalten. Der Verwaltungsaufwand wird entsprechend HOAI mit ca. 6.000 € abgeschätzt.

Durch die Schaffung des Planungsrechts können durch die Stadt ca. 2.700 qm Wohnbauland verkauft werden.

Weitere Vorgehensweise

Nach dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wird zunächst ein Planentwurf für die öffentliche Auslegung erarbeitet. Der nächste Verfahrensschritt ist dann der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 (2) BauGB. Dieser wird voraussichtlich im dritten Quartal 2014 erfolgen.

Anlage 1

Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 232 Planbereich „An der Glückauf-Kampfbahn“

Mitzeichnung
Bereich 12
gez. Oldengott

