



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung  
Az: 61-26-00/232  
Datum: 07.08.2014

**2014/225**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

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

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 232  
Planbereich "An der Glückauf-Kampfbahn"  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2 BauGB)

### Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung  
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 232 zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats 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. 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.

### **2. 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 Ickern. 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.

### **3. 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 Einnahmen generiert werden.

#### **4. Verfahren**

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 13. März 2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 232, Planbereich „An der Glückauf-Kampfbahn“, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

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 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird in diesem Verfahren 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 (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

#### **5. Voraussichtliche Inhalte der Planung**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau von Doppelhäusern oder Hausgruppen ermöglicht. Je nach Zuschnitt sind ca. 6 bis 8 Wohneinheiten möglich. Das festgesetzte Baufeld bildet eine Raumkante entlang der Waldenburger Straße. Vorgesehen sind zwei Vollgeschosse zuzüglich nutzbarem Dachgeschoss. Damit fügen sich Höhe und Ausrichtung der Gebäude in die Bebauungsstruktur der Umgebung ein.

Gestalterische Festsetzungen zur einheitlichen Gestaltung der Doppel- und Reihenhäuser sowie zur Dacheindeckung und der Gestaltung der Gartenbereiche sollen ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild an der Waldenburger Straße gewährleisten.

Inhalt des Bebauungsplans ist außerdem die Steuerung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet: Die an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünschten Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden daher im Bebauungsplan ausgeschlossen.

#### **6. 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. Die ökologisch hochwertigen Bäume im Plangebiet unterliegen den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Castrop-Rauxel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die angrenzende Waldenburger Straße sowie den benachbarten Sportplatz Lärmimmissionen ausgesetzt. Diese werden für das Verfahren gutachterlich untersucht und voraussichtlich zu im Bebauungsplan festzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden führen. Die Ergebnisse des Gutachtens liegen momentan noch nicht vor, werden jedoch vor der öffentlichen Auslegung eingearbeitet.

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.

## **7. Weitere Vorgehensweise**

Nach dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans werden zunächst die Ergebnisse des noch ausstehenden Lärmgutachtens in die Unterlagen eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zu jedermanns Einsicht für die Dauer von einem Monat nach § 3 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt, sobald alle für das Planverfahren benötigten Informationen aus den genannten Gutachten vorliegen. Dies wird voraussichtlich im Herbst 2014 erfolgen.

Der Satzungsbeschluss wird für das Ende des Jahres 2014 angestrebt.

## **Anlagen**

- Anlage 1: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 232, Planbereich „An der Glückauf-Kampfbahn“
- Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan Nr. 232
- Anlage 3: Entwurf Begründung Bebauungsplan Nr. 232
- Anlage 4: Artenschutzgutachten
- Anlage 5: Geotechnischer Bericht

Mitzeichnung

|            |
|------------|
| Bereich 12 |
| OL 7.8.14  |