



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-228
Datum: 13.10.2014

2014/309
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	13.11.2014	
Rat der Stadt	18.11.2014	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 228

Planbereich „Bladenhorster Straße/ Schlenkestraße“

hier:

- a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
- b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
- c) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen.

Der Rat beschließt,

- a) die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3 und 4) angegeben ist.
- b) die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner,

- c) den Bebauungsplans Nr. 228 in der vorliegenden Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung.

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

Beisenherz
Bürgermeister

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

2. Planungsanlass und Planungserfordernis, 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 Bebauung im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs, (Bladenhorster Straße 47 bis 51a) wurde bereits in den 1980er Jahren erschlossen und ist bis auf eine Baulücke 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 rückwertigen 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.

4. Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 27.06.2013 beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 228, Planbereich Bladenhorster Straße / Schlenkestraße, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen und den Entwurf des Bebauungsplans

inkl. Begründung für die Dauer eines Monats zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.

Der Entwurf sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.05.2014 bis einschließlich 18.06.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

5. Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche – mit Tiefen von ca. 16 m parallel zu den Straßenverkehrsflächen. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Darüber enthält der Plan – orientiert an den bereits bestehenden Gebäuden – eine maximal zulässige Gebäudehöhe und die zulässige Dachform.

6. 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 Bestandssicherung handelt, entstehen keine Erschließungskosten.

7. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen vor allem die Themen Artenschutz und Versorgungsanlagen. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme eines Bürgers eingegangen. Die eingegangenen Fragen und Stellungnahmen beziehen sich vorrangig auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 4 enthalten.

8. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Die nachfolgenden Änderungen haben vorrangig klarstellenden Charakter. Mit der Klarstellung wird auf entsprechende Wünsche im Beteiligungsverfahren reagiert.

Die Festsetzung F 5 "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" wurde zugunsten der Gelsenwasser AG sowie der RWE ergänzt und die Begründung entsprechend angepasst.

Die Lage zweier 10kV Ortsnetzstationen (im Plangebiet) wurden aufgenommen und dieser Punkt in der Planzeichenerklärung sowie in der Begründung ergänzt.

Die Aussagen zum Artenschutz wurden ergänzt. Die mögliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten wurde geprüft. Hierzu wurde die Begründung in den Kapiteln 3.5., 6., 6., 7. sowie 8.2 ergänzt.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228, Planbereich „Bladenhorster Straße/ Schlenkestraße“
- Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und TÖB
- Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 5: Bebauungsplans Nr. 228
- Anlage 6: Begründung des Bebauungsplans Nr. 228
- Anlage 7: Lärmgutachten