



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-232
Datum: 17.12.2014

2014/407
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	27.01.2015	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 232
Planbereich: „An der Glückauf-Kampfbahn“

hier: Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 232 zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats erneut 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. Die von bodelschwinghschen Stiftungen Bethel haben das Interesse bekundet, das Grundstück von der Stadt Castrop-Rauxel zu erwerben und an diesem Standort eine Wohneinrichtung zu betreiben.

Das Angebot des neu geplanten Wohnhauses richtet sich an einen Personenkreis psychisch bzw. suchtkranker Menschen mit besonderem Hilfe- und Unterstützungsbedarf, der auch bisher überwiegend im Landkreis Recklinghausen oder der Stadt Castrop Rauxel zu Hause ist. Nach den Richtlinien des Landes NRW ist ein Haus für 16 bzw. nach noch vorzunehmender Detailabstimmung mit dem LWL für 24 Menschen sowie mit zwei zusätzlichen Bedarfsplätzen geplant. Da nicht alle künftigen Bewohner außerhalb des Wohnhauses z.B. in geeigneten Werkstätten tätig sein können, ist ein Angebot an tagesstrukturierenden Tätigkeiten im Gebäude geplant. Um eine Trennung der Mili-eus (Wohnen und Arbeiten) zu erzielen, sollen diese Räume möglichst erdgeschossig in einem eigenen getrennten Bauteil liegen.

Die Verwirklichung dieses Vorhabens erfordert Anpassungen an den Festsetzungen des ursprünglichen Entwurfs des Bebauungsplans; daher ist der Beschluss zur erneuten Offenlage des Planentwurfs notwendig.

Der momentan gültige Bebauungsplan Nr. 53a setzt für das Grundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sporthalle fest. Um die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung der geplanten 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.

Nicht zuletzt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Schaffung des Planungsrechts die Voraussetzung dafür geschaffen, das städtische Grundstück zu verkaufen und als Wohnbaufläche zu entwickeln. Dadurch können 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.

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 2. September 2014 die Offenlage des Planentwurfs beschlossen. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 29. September 2014 bis 31. Oktober 2014 stattgefunden.

Die unter Punkt 2. beschriebenen geänderten Planungsabsichten der Stadt und die daraus folgenden geänderten Festsetzungen im Planentwurf machen eine erneute Offenlage des Plans notwendig.

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 Wohngebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen ermöglicht. Das festgesetzte Baufeld bildet eine Raumkante entlang der Waldenburger Straße.

Gegenüber der ersten Offenlage des Planentwurfs haben sich einige Änderungen an den Festsetzungen ergeben: Es ist nun nicht mehr eine Bebauung mit Einzel- Doppel oder Reihenhäusern in offener Bauweise und bis zu zwei Vollgeschossen vorgesehen, anstatt dessen ist nun auch die Errichtung eines größeren, langen Baukörpers mit bis zu drei Vollgeschossen ermöglicht. Trotz dieser Änderungen fügen sich Höhe und Ausrichtung der Gebäude weiterhin in die Bebauungsstruktur der Umgebung ein.

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 und das geplante Vorhaben der von bodenschwingischen Stiftungen Bethel geschaffen.

Die nicht bebaute Fläche des Turnhallengrundstücks stellt sich momentan als Wiese mit einzelnen Bäumen dar. 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 wurden für das Verfahren gutachterlich untersucht und führen zu im Bebauungsplan festzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden.

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 werden die Voraussetzungen für den Verkauf von ca. 2.700 qm Wohnbauland durch die Stadt geschaffen.

7. Weitere Vorgehensweise

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zu jedermanns Einsicht für die Dauer von einem Monat nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB wird voraussichtlich im ersten Quartal 2015 erfolgen.

Der Satzungsbeschluss wird für das zweite Quartal des Jahres 2015 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 232
Anlage 4: Artenschutzgutachten
Anlage 5: Bodengutachten
Anlage 6: Schallschutzgutachten

Hinweis: Die Anlagen Nr. 4 bis 6 werden nicht ausgedruckt, sind aber über das Ratsinformationssystem abrufbar.

Mitzeichnung
Bereich 12
19.12.14 gez. Lange