



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00/233
Datum: 28.03.2014

2014/106
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	30.04.2014	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 233
Planbereich: „Weimarer Straße“
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 233, Planbereich „Weimarer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 233 ergibt sich aus der beigefügten und zum Beschluss gehörenden Karte (Anlage 1).

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Einleitung

Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 2 wurde in den 60er Jahren die Siedlung Deininghausen errichtet. Dieser Bebauungsplan wurde als Nr. 2b neu aufgestellt und am 22.03.1975 rechtskräftig.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 233 sind die Vorbereitungen, mittelfristig nicht mehr für Gemeinbedarfsnutzungen benötigte Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierbei handelt es sich um das ehemalige Hausmeisterwohnhaus, Dresdener Straße 26, an der Hans-Christian-Andersen-Schule sowie die ehemals als Pfarr- bzw. Gemeindehaus genutzten Gebäude der Evangelischen Noah-Kirchengemeinde Dortmund, Weimarer Straße 9 und 11. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die eine Nachnutzung der Gebäude und Grundstücke erleichtert, soll ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 233 eingeleitet werden.

2. Geltungsbereich

Der rund 2,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 233 liegt im Zentrum des Stadtteils Deininghausen. Im Norden und Süden wird der Planbereich eingefasst von den Geschosswohnungsbauten in Zeilen- und Punktform entlang der Erfurter bzw. Leipziger Straße. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze schließt sich der Geschosswohnungsbau östlich der Dresdener Straße, einschließlich der Randbebauung des Bärenplatzes, an. Im Osten reichen die Weimarer Straße und die daran anschließende kleinteilige Wohnbebauung an den Planbereich heran.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 514, 521, 584, 634-644, 688, 689 sowie teilweise die Flurstücke 224 und 331 der Flur 1 in der Gemarkung Deininghausen. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze zu entnehmen.

3. Planungsanlass und -erfordernis

Von städtischer Seite aus soll das ehemalige Hausmeisterwohnhaus auf dem Schulgelände einer Vermarktung zugeführt werden. Das ehemalige Pfarrhaus sowie das ehemalige Gemeindehaus werden nicht mehr für kirchliche Zwecke genutzt.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche mit Bildungseinrichtungen, Einrichtungen sozialer Zwecke sowie Kirche und zu kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen dargestellt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2b sind auf den betreffenden Grundstücken lediglich Gemeinbedarfsvorhaben zulässig. Hierdurch werden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke und Gebäude begrenzt und somit deren Veräußerung wesentlich beeinträchtigt. Um eine Nachnutzung zu ermöglichen, die nicht zwingend dem Gemeinbedarf dient, ist eine Überplanung des Bereiches erforderlich.

In diesem Zuge ist vorgesehen, das Schulgelände der Hans-Christian-Andersen-Schule in die Überplanung einzubeziehen, um auch hier zukünftig eine größere Flexibilität bei der Nutzung des Gebäudebestandes zu erlangen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b wurde beabsichtigt, auf dem südlichen Grundstücksteil der Evangelischen Noah-Kirchengemeinde Dortmund Baurecht für eine Wohnbebauung zu schaffen. Daraufhin sind vier Doppelhaushälften errichtet worden. Im Jahr 2013 wurde durch aktuelle Rechtsprechung erkannt, dass die 4. Änderung des

Bebauungsplans Nr. 2b aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers nicht in Kraft getreten ist. Um die bestehenden Gebäude planungsrechtlich zu sichern, erscheint es sachgerecht, die planerischen Inhalte der 4. Änderung in den Bebauungsplan Nr. 233 aufzunehmen und so nachträglich in Kraft zu setzen.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 233 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erleichterte Umnutzung der vorhandenen Gebäude bzw. Grundstücke zu schaffen. Durch Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sollen die Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden, um langfristigen Leerständen entgegenzuwirken.

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

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 233 wird beabsichtigt, einen bereits bebauten Bereich umzunutzen. Da es sich hierbei 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 von den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden. Hierdurch besteht die Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abzusehen. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a, dem Monitoring nach § 4 c, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan soll anschließend im Wege der Berichtigung angepasst werden.

6. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 233 soll insbesondere die derzeitige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung geändert werden. Es ist vorgesehen, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Hierdurch können die Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude und Grundstücke erweitert werden. Gleichzeitig wäre gewährleistet, dass die möglichen Nachnutzungen mit der umliegenden Wohnnutzung verträglich sind. Auch bliebe die bestehende Schullnutzung durch die Änderung der Gebietskategorie unberührt, da Bildungseinrichtungen als Einrichtungen für kulturelle Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 233 wird angestrebt, die Nutzungsmöglichkeiten im Geltungsbereich zu erweitern, ohne erstmalig Baurecht zu begründen. Daher ist von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen.

Für das sich im städtischen Eigentum befindliche, ehemalige Hausmeisterwohnhaus würden die Voraussetzungen für eine Nachnutzung geschaffen, die nicht zwingend Gemeinbedarfszwecken dient. Die Vermarktungschancen würden hierdurch verbessert werden.

Der Stadt Castrop-Rauxel werden durch Untersuchungen im Rahmen des geplanten Verfahrens kassenwirksame Kosten in einer Höhe von voraussichtlich 3.000 € entste-

hen. Die Kosten für die Erarbeitung des Änderungsplanes liegen gemäß HOAI in einer Größenordnung von ca. 9.800 €.

8. Weitere Vorgehensweise

Da das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird beabsichtigt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden, der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Ausarbeitung eines Umweltberichts abzusehen. Die Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf, die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange kann voraussichtlich im Herbst 2014 erfolgen.

Anlage

Anlage 1: Übersichtsskizze

Mitzeichnung:

Bereich 12

gez. Oldengott
