



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00-230
Datum: 29.07.2014

2014/197
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	26.08.2014	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	02.09.2014	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 230
Planbereich: „Karlstraße“
hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 230, Planbereich „Karlstraße“ aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 230 ergibt sich aus der beigefügten und zum Beschluss gehörenden Karte (Anlage 1).

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der rund 6,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 230, Planbereich „Karlstraße“ liegt im Süden des Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landschaftsparks Erin und südlich der Karlstraße. Im Westen grenzt er an die Wohnbebauung „Am Wiedehagen“ und „Klothkamp“. Das Plangebiet stellt damit den Siedlungsrandbereich im Übergang zum Behringhauser Feld, Hecklenbruch und Astenberg dar.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Behringhausen, Flur 5 vollständig die Flurstücke 17-77, 86, 109, 244, 245 und teilweise die Flurstücke 68, 223, 246-248. Gleichermäßen zählen vollständig die Flurstücke 43-47, 264, 313, 369, 454, 472, 474, 490, 491, 578, 583, 634, 673-675, 729-731, 767, 770-773, 785, 786, 853-855, 861 und teilweise die Flurstücke 58, 722 und 768 in der Gemarkung Obercastrop, Flur 1 zum Geltungsbereich. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze zu entnehmen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Bereich südlich der Karlstraße ist zum einen gekennzeichnet durch den baulich geprägten Siedlungsbereich und zum anderen durch vereinzelte Wohngebäude in den westlich gelegenen Außenbereichsflächen. Derzeit ist zur Sicherung des Bestandes als auch zur Abrundung des Siedlungsbereiches dieser Bereich im aktuellen Flächennutzungsplan 2025 als gemischte Baufläche dargestellt. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Mischung aus Wohngebäuden, Gewerbebetrieben und Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie zur wohnverträglichen Entwicklung von Gewerbebetrieben wird es beabsichtigt, im Bebauungsplan ein besonderes Wohngebiet festzusetzen. Da auf den Außenbereichsflächen erstmalig Baurecht für eine ergänzende bauliche Nutzung geschaffen werden soll, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 ist es, eine klare Grenze zwischen Siedlungsraum und Außenbereich zu ziehen und gleichzeitig Nachverdichtungspotentiale in räumlicher Nähe zur Altstadt zu nutzen. Dementsprechend wird beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung entlang der Karlstraße zu schaffen. Mit der Überplanung des Bereiches soll sowohl erstmalig Baurecht auf den Außenbereichsflächen begründet als auch die Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung im Bestand verbessert werden. Zugunsten einer maßvollen baulichen Ergänzung ist es vorgesehen, gezielt die Lücken zwischen den bebauten Bereichen aufzufüllen und die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen auf die vorderen Grundstücksflächen zu beschränken. Ein weiteres Ziel ist es, die vorhandene Mischung aus Wohngebäuden und Gewerbebetrieben zu wahren und fortzuentwickeln. Demzufolge sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um sowohl der Wohnbebauung als auch den Handwerksbetrieben mit zugehörigen Wohnungen Raum zu bieten.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lärmemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe, Sportstätten sowie des Straßenverkehrs auf der Karlstraße bereits vorbelastet. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Bauvorhaben sowohl die vorhandenen als auch die zukünftigen Lärmkonflikte im Bebauungsplan zu bewältigen. Im Bezug auf die Lärmvorbelastungen durch die bestehenden Sportstätten erscheint es sachgerecht, diese in den Geltungsbereich mit einzubeziehen.

Die städtischen Grundstücksflächen an der Karlstraße und Ziegelstraße, die eine Größenordnung von ca. 0,2 ha umfassen, können durch die Überplanung einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur im Plangebiet sowie der beabsichtigten Fortentwicklung der Nutzungsmischung wird beabsichtigt, im Bebauungsplan Nr. 230 besondere Wohngebiete nach § 4a BauNVO festzusetzen. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Auf diesem Wege kann die Zielsetzung, Handwerksbetrieben mit zugehörigen Wohnungen Raum zu bieten, umgesetzt werden, ohne an das gleichrangige Mischungsverhältnis wie im Mischgebiet gebunden zu sein. Gleichzeitig werden damit die bestehenden Gewerbebetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke integriert.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 230 wird angestrebt, den Siedlungsraum durch bauliche Entwicklung unbebauter Flächen abzurunden. Sowohl die vorbelastete Lärmsituation durch vorhandene Gewerbebetriebe, Sportstätten und den Straßenverkehr auf der Karlstraße als auch die durch die Planung bedingten Lärmkonflikte sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Hierzu ist ein entsprechendes Gutachten in Auftrag zu geben.

Die maßvolle Ergänzung des baulich geprägten Bereiches entlang der Karlstraße führt zu einer geringfügigen Inanspruchnahme von Freiflächen, es kommt jedoch nicht zu einer Zerschneidung zusammenhängender Freiflächen. Negative Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten und ggf. Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Verminderung sind im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen.

Durch die Festsetzung von Baufeldern werden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke teilweise erweitert. Hierdurch können auch die Vermarktungsmöglichkeiten für die städtischen Grundstücksflächen verbessert werden.

Der Stadt Castrop-Rauxel werden durch Untersuchungen (insbesondere Immissionsschutz, Artenschutz) im Rahmen des geplanten Verfahrens kassenwirksame Kosten in einer Höhe von ca. 3.500 € entstehen. Der Verwaltungsaufwand für die Erarbeitung des Bebauungsplans liegt gemäß HOAI in einer Größenordnung von ca. 43.800 €.

6. Weitere Vorgehensweise

Der Bebauungsplan soll im Normalverfahren aufgestellt werden. Nach Aufstellungsbeschluss sind Untersuchungen zur Lärmsituation sowie zum Artenschutz zu beauftragen. Hierauf basierend wird ein Entwurf des Bebauungsplans, einer Begründung sowie eines Umweltberichtes erstellt, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung bzw. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange voraussichtlich im Frühjahr 2015 vorgelegt werden. Die Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange kann voraussichtlich Mitte 2015 erfolgen.

Mitzeichnung:

Bereich 12

gez. Oldengott

Anlage

Anlage 1: Übersichtsskizze