



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00/105
Datum: 31.07.2014

2014/199
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	02.09.2014	
Rat der Stadt	18.09.2014	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 105, 4. Änderung

Planbereich "Freiheitstraße"

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) die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 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 der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 liegt in der Gemarkung Henrichenburg, Flur 6 und wird begrenzt von der Freiheitstraße im Norden, dem sogenannten Hedi-Zentrum im Osten, den Grundstücken auf der Nordseite der Straße Schöttelkamp im Süden sowie den Grundstücken auf der Ostseite der Kettelerstraße im Westen. Er umfasst die Flurstücke 1042, 907, 216, 217, 1037 und 1039 (ganz) sowie 1038 und 641 (teilweise). Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 0,39 ha.

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

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Der Planbereich beinhaltet den Standort der vor mehreren Jahren aufgegebenen Grundschule Freiheitstraße. Auf dieser Fläche ist beabsichtigt, gemischte Geschäfts- und Wohnnutzungen zu entwickeln, die zur weiteren Stärkung des Ortskerns von Henrichenburg sowie zur Arrondierung des benachbarten Hedi-Zentrums dienen sollen.

Zwar weist die seit 1992 geltende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 den ehemals als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzten Bereich bereits als Mischgebiet aus. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich jedoch an den inzwischen nicht mehr vorhandenen Gebäuden der ehemaligen Schule und sind für die städtebauliche Neuentwicklung des Bereichs nicht mehr geeignet. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Castrop-Rauxel verfolgt mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 das städtebauliche Ziel, den Ortskern von Henrichenburg weiter zu entwickeln und zu stärken. Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Nachnutzung des ehemaligen Schulgeländes an der Freiheitstraße geschaffen werden. Die städtebaulich nicht wünschenswerte Situation einer untergenutzten Fläche in zentraler Lage von Henrichenburg soll damit behoben werden.

Das Gebiet soll mit einer seiner Lage im Ortszentrum von Henrichenburg angemessenen städtebaulichen Dichte entwickelt werden. Angestrebt ist eine bauliche Abrundung um den Gemeindeplatz Henrichenburg, die den Ortskern deutlicher erkennbar macht.

4. Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 07. Februar 2013 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105, Planbereich Freiheitstraße, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.

In seiner Sitzung am 30. April 2014 hat der Betriebsausschuss 3 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Der Entwurf sowie die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 28. Mai bis zum 30. Juni 2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

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 abgesehen werden. Des Weiteren wird 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 ist nicht anzuwenden.

Es handelt sich um ein selbständiges Änderungsverfahren, dessen Inhalte alle Voraussetzungen an einen qualifizierten Bebauungsplan erfüllen.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO vorgesehen. Damit wird die Ansiedlung von Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie Dienstleistungsbetrieben ermöglicht.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau eines gestaffelten Gebäuderiegels mit maximal vier Vollgeschossen und Flachdach ermöglicht. Nach Süden wird die Höhe auf maximal drei Vollgeschosse reduziert. Der nach Westen, in Richtung des bestehenden Wohngebiets orientierte Teil der Bebauung ist dagegen nur eingeschossig, was für ein besseres Einfügen der neuen in die bestehende Bebauung sorgt.

Der Bebauungsplan regelt außerdem die Erschließung des Mischgebiets über die öffentlichen Verkehrsflächen und trifft Festsetzungen zu der Bepflanzung der von einer Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen.

Inhalt des Bebauungsplans ist außerdem die Steuerung der zulässigen Nutzungen: Die für die Lage im zentralen Versorgungsbereich von Henrichenburg städtebaulich nicht erwünschten Nutzungsarten wie Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden daher im Bebauungsplan ausgeschlossen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird das stadtentwicklungspolitische Ziel der Stärkung der Ortsmitte von Henrichenburg weiter vorangetrieben.

Für die vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten werden keine neuen Freiflächen in Anspruch genommen, der Bebauungsplan ermöglicht lediglich die sinnvolle Nachnutzung ehemals bebauter Flächen und trägt damit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Castrop-Rauxel bei.

Durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung entstehen für die Stadt Castrop-Rauxel keine finanziellen Belastungen. Alle Kosten für das Planverfahren wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags an den Eigentümer der privaten Grundstücke übertragen.

7. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen vor allem die Themen Bodenschutz und Altlasten. 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 umfangreiche Stellungnahme der Bürger des Ortsteils Henrichenburg eingegangen. Des Weiteren wurden auf der Bürgerveranstaltung am 18. Juni 2014 im Maximilian-Kolbe-Haus in Henrichenburg Anregungen vorgebracht, deren Inhalt laut Protokoll ebenfalls in die Ab-

wägung eingeht. Die eingegangenen Fragen und Stellungnahmen betreffen vorrangig folgende Themen:

- Höhe, Gestaltung, Wirkung und Einfügen des zukünftigen Baukörpers im Plangebiet,
- Regelungen zur Einfahrtsituation und zur Anlieferung im Plangebiet,
- Lärmschutz für die Anwohner,
- Ausgestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- Abgrenzung des Geltungsbereichs,
- Anlage von Stellplätzen,
- Verkehr und Verkehrssicherheit.

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

8. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

In der Planzeichnung wurde im Westen des geplanten Baufelds, an der Straße Gevelskamp, die Grenze zwischen Privatgrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Die Festsetzung hat vorrangig klarstellenden Charakter, da die Stellung des Baufelds auf dem Grundstück eine Zufahrt an dieser Stelle nicht sinnvoll erscheinen lässt. Mit der Klarstellung wird auf entsprechende Wünsche im Beteiligungsverfahren reagiert.

Die Hinweis Nr. 2 zu Boden- und Baugrundbeschaffenheit wurde um eine Anweisung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ergänzt. Diese ist für die Herstellung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von Bedeutung ist.

Der Hinweis Nr. 4 auf der Planurkunde wurde ergänzt um eine noch durchzuführende Bodenuntersuchung im Vorfeld zukünftiger Baumaßnahmen sowie um eine Regelung zur Verwertung des anfallenden Bodenaushubs.

Alle zuvor beschriebenen Änderungen haben keinen Einfluss auf den eigentlichen Planinhalt, sondern stellen lediglich eine Erhöhung der Schutzauflagen dar, die aus neuen Erkenntnissen oder Wünschen aus dem Beteiligungsverfahren resultieren.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105, Planbereich „Freiheitstraße“
- 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: 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105
- Anlage 6: Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105
- Anlage 7: Schallgutachten
- Anlage 8: Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Anlage 9: Geotechnisches Gutachten
- Anlage 10: Versickerungsgutachten

Mitzeichnung

Bereich 12
OL 7.8.14