



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-239
Datum: 03.02.2015

2015/029
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	17.03.2015	6
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	19.03.2015	11

Betreff

Bebauungsplan Nr. 239
Planbereich "Herderstraße"

hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,
den Bebauungsplan Nr. 239 für den Planbereich „Herderstraße“ aufzustellen.

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

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 „Herderstraße“ wird begrenzt durch die Herderstraße sowie die hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Herderstraße im Nordwesten, die hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Lerchenstraße im Nordosten und Südosten sowie durch die hintere Grundstücksgrenze des Gewerbebetriebs Recklinghauser Straße 50 im Südwesten. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1,7 ha, liegt in der Gemarkung Ickern und umfasst die Flurstücke 192 und 616 in der Flur 12 sowie das Flurstück 295 in der Flur 11.

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

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

In Castrop-Rauxel besteht trotz des demographischen Wandels eine solide Nachfrage nach Wohnungseigentum im Neubau. Der Nachfrage steht nur ein geringes Angebot an geeigneten Wohnbauflächen gegenüber. Die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Castrop-Rauxel ist es, den beschriebenen Bedarf durch eine Flächenentwicklung in integrierten Lagen in Form von Nachverdichtungen und Arrondierungen zu decken. Der Neubau von Wohngebäuden ist daher auch weiterhin von Bedeutung für die Stadtentwicklung.

Die Umgebung des Plangebiets im Ortsteil Ickern ist geprägt durch Wohnnutzungen: Dabei dominieren südlich des Plangebiets Doppel- und Reihenhäuser, nördlich sind darüber hinaus zahlreiche Mehrfamilienhäuser, insbesondere entlang der Herder- und Kleiststraße, vorhanden. Weiterhin prägend für die Umgebung sind die Justizvollzugsanstalt Meisenhof im Osten sowie das Naturschutzgebiet Beerenbruch im Westen der Fläche.

Der Planbereich stellt sich momentan als Grünfläche dar, auf dem Gelände befinden sich verpachtete Grabelandparzellen. Bei der Betrachtung des gesamten Bebauungszusammenhangs wirkt die Fläche stark untergenutzt. Vor allem das südliche Ende der Bebauung an der Herderstraße macht auf den Betrachter den Eindruck eines städtebaulichen Bruchs in dem Wohnquartier.

Die Fläche bietet daher ein erhebliches Potenzial zur Nachverdichtung. Die Umgebungsbebauung lässt dabei eine zukünftige Nutzung als Wohngebiet naheliegend erscheinen. Auch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Castrop-Rauxel ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung zur Entwicklung einer Wohnbaufläche dient einer städtebaulich erstrebenswerten Nachverdichtung im Ortsteil Ickern. Durch eine Förderung der Innenentwicklung wird benötigter Wohnraum im Innenbereich der Stadt geschaffen und die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden.

Die angestrebte Entwicklung einer Wohnnutzung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und sorgt dafür, einen untergenutzten Bereich einer maßvollen Nachverdichtung zuzuführen. Ein erster städtebaulicher Entwurf (siehe Anlage 2) sieht dafür ein gemischtes Wohnquartier mit einem breiten Angebot von freistehenden Einzelhäusern über Doppel- und Reihenhäuser bis zu Mehrfamilienhäusern vor. Dabei ist eine Mehrfamilienhausbebauung – in Fortsetzung der bestehenden Strukturen – entlang der Herderstraße vorgesehen. Im innenliegenden Bereich zwischen Herderstraße und Lerchenstraße wird eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern angestrebt.

Insgesamt werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 50 bis 60 Wohneinheiten geschaffen. So wird ein Beitrag dazu geleistet, bauwillige Bevölkerungsgruppen in der Stadt Castrop-Rauxel zu halten und die Abwanderung in die Nachbarstädte zu vermeiden.

4. Auswahl der Verfahrensweise

Der Bebauungsplan Nr. 239, Planbereich „Herderstraße“ dient der Nachverdichtung einer Fläche für wohnbauliche Zwecke. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, und bei der keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Soweit sich im Verfahren zeigt, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nicht mehr erfüllt sind, wird die Bearbeitung im Vollverfahren fortgesetzt.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau neuer Wohngebäude geschaffen.

Die zu beplanende Fläche stellt sich momentan als unstrukturierte Grünfläche dar. Sie ist mit einigen wenigen Bäumen und zahlreichen Gewächsen geringerer Höhe bestanden, genutzt wird der Bereich als Grabeland. Durch die Entwicklung eines Wohnquartiers wird der Anteil an versiegelter Fläche im Plangebiet zunehmen. Ein Großteil der Sträucher und Bäume wird bei der Umsetzung des Plans entfernt werden müssen. Artenschutzrechtliche Belange werden im Zuge des Verfahrens vertieft untersucht.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans Personalkosten. Es entstehen Kosten für die Mitwirkung beim Verfahren, die Koordinierung der beteiligten Institutionen sowie die Bearbeitung des Verwaltungsverfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans. Im Gegenzug werden Gebühren vereinnahmt. Alle für die Aufstellung des Plans benötigten Gutachten und Untersuchungen werden von einem Vorhabenträger auf eigene Rechnung erstellt und sind damit nicht aus dem Haushalt der Stadt Castrop-Rauxel zu finanzieren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Schaffung von Planungsrecht erfährt der Geltungsbereich eine erhebliche Wertsteigerung. Die Stadt Castrop-Rauxel wird gemäß des Beschlusses des Rats der Stadt über die Prioritäten der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung vom 22. Mai 1997 (Baulandbeschluss) am planungsbedingten Wertzuwachs der Fläche angemessen beteiligt.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wird zunächst ein Planentwurf für die öffentliche Auslegung erarbeitet. Der nächste Verfahrensschritt ist dann der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB. Dieser wird voraussichtlich im dritten Quartal 2015 erfolgen.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 239
- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

Mitzeichnung

Bereich 12
17.02.2015 gez. Oldengott