



Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
Az: 61-26-240  
Datum: 07.05.2015

**2015/123**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                 | Datum      | TOP-Nr. |
|------------------------------------------------|------------|---------|
| Umweltausschuss                                | 09.06.2015 |         |
| Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport) | 11.06.2015 |         |

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 240  
Planbereich: „Ohmstraße“

hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

### Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,  
den Bebauungsplan Nr. 240 für den Planbereich „Ohmstraße“ 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. 240 „Ohmstraße“ wird begrenzt durch die Klöcknerstraße im Süden, die Zufahrt zur Ohmstraße im Westen, das Grundstück des Technischen Hilfswerks THW im Norden sowie die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Augustastraße im Osten. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,9 ha und umfasst die Flurstücke 792, 793 und 834 in der Flur 10, Gemarkung Habinghorst sowie die Flurstücke 27, 28, 29 und 30 in der Flur 5, Gemarkung Ickern.

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 ist geprägt von Wohnnutzungen. Dabei dominieren westlich des Plangebiets Mehrfamilienhäuser (Ohmstraße, Am Osterkotten) und Reihenhäuser (Am Tweböhmer, An der Heide), während östlich des Plangebiets an der Augustastraße vor allem Doppelhäuser vorhanden sind. Südlich der Fläche befindet sich mit der Klöcknerstraße und den dazugehörigen Lärmschutzanlagen eine markante städtebauliche Zäsur.

Der Planbereich stellt sich momentan als Brachfläche mit Pioniervegetation in Form von Gräsern dar. Der nördliche Rand des Gebiets, der eine Verbindung zwischen Ohmstraße und der Augustastraße bildet, ist stark verbuscht und beinhaltet lediglich einen schmalen Trampelpfad sowie die Hofeinfahrt zum THW-Gelände. Am östlichen Rand der Hauptfläche befinden sich einige Bäume. Die Fläche ist fast ungenutzt, auch eine Nutzung zu Freizeit- oder Erholungszwecken durch die ansässige Bevölkerung ist kaum feststellbar.

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. Durch eine Förderung der Innenentwicklung wird benötig-

ter 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 Vorentwurf (siehe Anlage 2) sieht dafür ein gemischtes Wohnquartier mit einem breiten Angebot von freistehenden Einzelhäusern über Doppelhäuser bis zu Mehrfamilienhäusern vor. Insgesamt werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von gut 20 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. 240, Planbereich „Ohmstraße“ 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 m<sup>2</sup> 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 nahezu ungenutzte Brachfläche dar. Sie ist mit einigen wenigen Bäumen sowie mit Sträuchern geringerer Höhe bestanden. Der Großteil der Fläche ist Wiese. 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 gutachterlich untersucht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird vor allem durch die benachbarte Klöcknerstraße Lärmimmissionen ausgesetzt. Auch diese Belastungen werden für das Verfahren in einem Gutachten untersucht und ggfs. zu im Bebauungsplan festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen führen.

Der Stadt Castrop-Rauxel entsteht durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans ein Personalaufwand. Es entsteht ein Aufwand für die Mitwirkung beim Verfahren, die Koordinierung der beteiligten Institutionen sowie die Bearbeitung des Verwaltungsverfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans. 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.

## **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.

### **Anlagen**

- Anlage 1: Übersichtsskizze räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 240  
Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

Mitzeichnung

|                         |
|-------------------------|
| Bereich 12              |
| Oldengott<br>19.05.2015 |