



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29-46
Datum: 15.05.2015

2015/135
öffentlich

Sitzungsvorlage

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

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 46

Planbereich: „In der Kemnade“

hier:

- a) Beschluss zur abschließenden Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 219
- b) Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46
- c) Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss des Durchführungsvertrages

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt:

- a) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 219, Planbereich „In der Kemnade“ einzustellen,
- b) dem Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 2 BauGB zuzustimmen,
- c) den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46, Planbereich „In der Kemnade“ aufzustellen und
- d) die Verwaltung zum Abschluss des Durchführungsvertrages zu ermächtigen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 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 1,6 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 liegt im Stadtteil Castrop südöstlich der Innenstadt und westlich der Freizeitanlage Schellenberg. Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Beethovenstraße (B 235) und im Nordosten durch die Trasse der Emschertalbahn begrenzt. Im Süden reicht die bestehende Wohnbebauung nördlich der Tiergartenstraße bis an die Grenze des Geltungsbereiches heran.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 umfasst die Flurstücke 103, 120-122, 125, 403, 405, 761 und teilweise 404 der Flur 5 in der Gemarkung Castrop. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die betreffende Fläche war vormals im Bereich Richard-Wagner-Straße und der Straße „In der Kemnade“ mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Seit dem Rückbau der Wohnbebauung im Jahre 2008 liegt die Fläche brach. Der Eigentümer beabsichtigte, die Flächen zu Wohnbauzwecken an Investoren zu veräußern. Die planungsrechtlichen Grundlagen für die damals angestrebte Wohnbebauung sollte durch den Bebauungsplan Nr. 219, Planbereich „In der Kemnade“ geschaffen werden. Nach dem Aufstellungsbeschluss am 27.01.2011 wurde die Planung jedoch nicht weiter geführt, da zwischen den potentiellen Bauträgern und dem Flächeneigentümer keine Einigung erzielt wurde.

Herr Konstantinos Boulbos beabsichtigt, als Vorhabenträger die Brachfläche einer städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung zuzuführen. Er strebt die Errichtung eines Seniorenzentrums sowie einer Wohnbebauung an. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen, die auch die bestehende Verkehrslärsituation und den anstehenden Umbau des Landwehrbaches ausreichend berücksichtigt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt der Vorhabenträger die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Anlage 2). Ein Lageplan mit der Darstellung und Beschreibung des Vorhabens liegt dem Antrag bei.

Mit der neuen Planung wird das Planverfahren Nr. 219, Planbereich „In der Kemnade“ obsolet und soll daher eingestellt werden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 46 ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenzentrums sowie einer Wohnbebauung auf einer brachgefallenen Fläche. Die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche im Ortsteil Castrop dient der Nachverdichtung sowie der Aufwertung des Standortumfeldes.

Der Vorhabenträger betreibt an der Holzstraße in Castrop-Rauxel ein Seniorenheim, welches den zukünftigen Ansprüchen nicht mehr genügt. Dieses soll aufgegeben und als zentrales Projekt im Plangebiet neu errichtet werden. Vorgesehen ist ein Seniorenzentrum für etwa 80 Wohneinheiten in viergeschossiger Bauweise.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen sowie zu den Grünflächen im Stadtgarten und Schellenberg eignet sich das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung. In Ergänzung zum Seniorenzentrum soll daher innenstadtnaher und barrierefreier Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen werden. In drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern können hierbei bis zu 80 Wohneinheiten entstehen.

Das Plangebiet soll über die Straße „In der Kemnade“ an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohnquartier zu schaffen, sind aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Gleistrasse der Emschertalbahn sowie des Innenstadtrings (B 235) entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz zu ergreifen.

Darüber hinaus soll der anstehende Umbau des Landwehrbachs in die Plankonzeption eingebunden werden.

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 46 wird beabsichtigt, die derzeit brachliegende Fläche durch eine bauliche Entwicklung wiedernutzbar zu machen und somit den Ortsteil Castrop nachzuverdichten. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m². Da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (namentlich die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete) bestehen, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hier besteht die Möglichkeit von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abzusehen.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen Festsetzungen für die Errichtung eines Seniorenwohnheims sowie Mehrfamilienhäuser einschließlich ihrer hochbaulichen Ausgestaltung getroffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird zudem auch Festsetzungen zur Erschließung einschließlich des ruhenden Verkehrs sowie zum Lärmschutz beinhalten. Zugleich sind die für den Umbau des Landwehrbaches benötigten Flächen planungsrechtlich zu sichern.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 und Realisierung der vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen wird die z. Zt. brachliegende Fläche einer Nachnutzung zugeführt. Dies führt zur städtebaulichen Aufwertung des Standortes, schafft zusätzliches Angebot an Wohnraum und führt zudem zu einer verbesserten Versorgung mit Seniorenwohnungen, ohne dabei unbebaute Flächen am Siedlungsrand neu in Anspruch nehmen zu müssen. Hierdurch kann eine zusätzliche Zerschneidung zusammenhängender Freiflächen und der Verlust ökologisch hochwertiger Flächen vermieden werden. Die zusätzliche Flächenversiegelung fällt aufgrund der Wiedernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen vergleichsweise günstig aus.

Der mögliche Verlust von Gehölzstrukturen im Plangebiet ist entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Darüber hinaus sind negative Auswirkungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten und im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen und ggf. Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Verminderung zu ergreifen.

Aufgrund der Nähe zur Beethovenstraße sowie der Gleisanlage der Emschertalbahn sind verkehrsbedingte Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten. Daher ist ein Gutachten zur Untersuchung der Immissionssituation im Plangebiet in Auftrag zu geben und geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz umzusetzen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Planungs- und Gutachterkosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Er beauftragt auf eigene Kosten Planungs- und Ingenieurbüros für die Erstellung der Planunterlagen sowie die erforderlichen Gutachten. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das Vorhaben keine kassenwirksamen Kosten. Die Planung ist mit Verwaltungsaufwand (insbesondere Personalkosten) und Gebühreneinnahmen verbunden.

Die Regelungen zur Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und dem Vorhabenträger vereinbart. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag darüber hinaus auch zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

7. Weitere Vorgehensweise

Der Vorhabenträger erarbeitet mit dem beauftragten Planungsteam und in enger Abstimmung mit der Stadt und dem EUV den Vorhaben- und Erschließungsplan. Aufgrund seiner zentralen Lage und der städtebaulichen Bedeutung wird das Vorhaben zudem Gegenstand der Beratungen des Kunst- und Gestaltungsbeirats sein.

Zudem ist zwischen Vorhabenträger und Stadt ein Durchführungsvertrag mit Vereinbarungen über die durch die Vertragspartner zu erbringenden Leistungen abzuschließen, der von Seiten der Verwaltung vorbereitet wird.

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans wird durch das beauftragte Planungsteam der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich seiner Begründung erarbeitet und mit der Stadt und dem EUV abgestimmt.

Da das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden, der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Ausarbeitung eines Umweltberichts abgesehen. Die Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf sowie über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange kann voraussichtlich im Herbst 2015 erfolgen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der benannten Anlagen