



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-243
Datum: 15.10.2015

2015/262
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	19.11.2015	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 243

Planbereich: „Wohnen in der Kemnade“

hier:

- a) Beschluss zur abschließenden Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46
- b) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt:

- a) das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46, Planbereich „In der Kemnade“ einzustellen und
- b) den Bebauungsplans Nr. 243, Planbereich „In der Kemnade“ aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243 ergibt sich aus der beigelegten und zum Beschluss gehörenden Karte (Anlage 1).

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der rund 2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243 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 schließt der Geltungsbereich die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung mit ein.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 umfasst die Flurstücke 103, 120-122, 125, 126 403, 405, 517, 585, 644, 648, 761, 762 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. Es gab seitdem verschiedene Bestrebungen, die Flächen zu Wohnbauzwecken zu veräußern. Der aktuelle Grundstückseigentümer hat zunächst als Projektentwickler beabsichtigt, die Brachfläche einer städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung zuzuführen. Neben der geplanten Errichtung eines Seniorenzentrums wurde beabsichtigt, mit weiteren Investoren eine Wohnbebauung zu entwickeln. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese konkreten Bauvorhaben sollten durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46 geschaffen werden. Für die Umsetzung der angestrebten Wohnbebauung gibt es aktuell noch keine konkreten Pläne. Da für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein konkreter Vorhabenträger für das gesamte Vorhaben zwingend erforderlich ist, soll der Bebauungsplan nun als „klassischer“ Bebauungsplan im Sinne einer Angebotsplanung aufgestellt werden. Dieser unterscheidet sich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan insbesondere durch den Verzicht auf eine Durchführungsverpflichtung und dadurch, dass die Festsetzungen nicht auf ein konkretes Bauvorhaben zugeschnitten sind, sondern einen größeren Spielraum ermöglichen. Das Planverfahren für den VBP Nr. 46 soll entsprechend dem Antrag des Eigentümers (Anlage 2) eingestellt werden und an dessen Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das angestrebte Seniorenzentrum sowie einer Wohnbebauung durch den Bebauungsplan Nr. 243 geschaffen werden.

Für das Plangebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, 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 (Offenlegen eines verrohrten Gewässerabschnitts) ausreichend berücksichtigt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 243 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.

Das geplante Seniorenzentrum soll als Ersatz für das Seniorenzentrum an der Holzstraße in Castrop-Rauxel dienen, da dieses den zukünftigen Ansprüchen nicht mehr genügt. Das bestehende Seniorenzentrum 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 Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen entwickelt werden.

Das Plangebiet soll über die Straße „In der Kemnade“ an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen werden. Um die zukünftige Bebauung in den städtebaulichen Kontext sinnvoll und verträglich einzubinden, wird die südlich angrenzende Bestandsbebauung in den Geltungsbereich einbezogen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wohnquartier zu schaffen, sind aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Gleisstrasse 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 Bebauungsplan Nr. 243 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 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 Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Im Bebauungsplan sollen Festsetzungen für die Errichtung eines Seniorenwohnheims sowie einer ergänzenden Wohnbebauung getroffen werden. Vorgesehen ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten.

Der Bebauungsplan wird zudem auch Festsetzungen zur Erschließung 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 Bebauungsplans Nr. 243 wird die Nachnutzung der z. Zt. brachliegenden Fläche vorbereitet. Dies führt zur städtebaulichen Aufwertung des Standortes, schafft ein 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 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 Lärmbelastungen zu erwarten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, ist daher ein Gutachten zur Untersuchung der Immissionsssi-

tuation für das Plangebiet in Auftrag zu geben und geeignete Maßnahmen zum Lärmschutz festzusetzen.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Planungs- und Gutachterkosten werden durch den Grundstückseigentümer getragen. 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 in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und dem Grundstückseigentümer vereinbart.

7. Weitere Vorgehensweise

Der Grundstückseigentümer erarbeitet in enger Abstimmung mit der Stadt und dem EUV das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegen wird. Aufgrund seiner zentralen Lage und der städtebaulichen Bedeutung wird das Vorhaben zudem Gegenstand der Beratungen des Kunst- und Gestaltungsbeirats sein. Zwischen Grundstückseigentümer und Stadt ist ein städtebaulicher Vertrag mit Vereinbarungen über die durch die Vertragspartner zu erbringenden Leistungen abzuschließen, der von Seiten der Verwaltung vorbereitet wird.

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 Frühjahr 2016 erfolgen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Antrag Einstellung VBP 46