



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-234
Datum: 19.02.2015

2015/044
öffentlich

Sitzungsvorlage

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 234
Planbereich „Schacht Fünf - Briloner Straße“
hier: Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 234, Planbereich „Schacht Fünf - Briloner Straße“.

Der Betriebsausschuss 3 stimmt dem beigefügten Plankonzept zu und beauftragt die Verwaltung, die Planung als Allgemeines Wohngebiet weiter zu entwickeln.

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

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 234, Planbereich „Schacht Fünf – Briloner Straße“ soll von ursprünglich ca. 1,4 ha auf ca. 2,6 ha vergrößert werden. Der Geltungsbereich liegt in Castrop-Rauxel in der Gemarkung Rauxel und umfasst die Fläche der ehemaligen Schachtanlage Erin 5 an der Grutholzstraße sowie Teile der davon südlich und westlich befindlichen landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist der beigefügten Übersichtsskizze (Anlage 1) zu entnehmen.

2. Planungsanlass und Erfordernis der Plangebietserweiterung

Es entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine realistische Wohnbebauung zur Arrondierung des bestehenden Siedlungszusammenhangs und in unmittelbarer Nachbarschaft des zukünftigen Nahversorgungsstandortes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44, „Nahversorgungsstandort Pallasstraße, Grutholzstraße“) zu konzipieren.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4c, Plangebiet "Pallasstraße / Emscherschnellweg" von 1977. Dieser sieht im nördlichen Teil des Plangebietes eine zum Bergbau gehörende Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung vor. Diese Darstellung ist für diese Fläche überholt. Sie wird nicht mehr für bergbauliche Zwecke benötigt. Um eine bedarfsorientierte, der zentralen Lage entsprechende Neubebauung und eine Aufwertung des gesamten Quartiers zu erzielen, ist die Schaffung von Planungsrecht und somit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll um die südlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Fläche erweitert werden. Diese Fläche ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 4c, der für diesen Bereich ein reines Wohngebiet mit bis zu fünfgeschossiger Mehrfamilienhausbebauung vorsieht.

Diese Festsetzungen widersprechen den aktuellen Zielvorstellungen der Stadt und erscheinen auch vor dem Hintergrund einer tatsächlichen Entwicklung und Vermarktbarkeit der Flächen nicht mehr zeitgemäß. Aus diesem Grund soll die südliche Teilfläche mit in den Bebauungsplan Nr. 234 aufgenommen werden, um für die Gesamtfläche ein städtebauliches Konzept für Wohnbebauung zu entwickeln.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 234 wird das Ziel verfolgt, den Bereich städtebaulich neu zu definieren und ein hochwertiges, den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechendes Wohnquartier zu entwickeln. Dabei soll in direkter Nachbarschaft zum zukünftigen Nahversorgungszentrum ein von verschiedenen Haustypen geprägtes Baugebiet mit Wohnnutzungen sowie sonstigen in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen entstehen.

Die Nutzung des Grundstücks dient insgesamt einer städtebaulich erstrebenswerten Nachverdichtung und Arrondierung des Siedlungsraums. Durch eine entsprechende Förderung der Innenentwicklung wird benötigter Wohnraum im Innenbereich der Stadt geschaffen und die Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs vermieden. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs "Wohnen" dar.

4. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nutzung einer Fläche für wohnbauliche Zwecke. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, bei der keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weiterhin im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Hierdurch besteht die Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abzusehen. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a, dem Monitoring nach § 4 c, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 verzichtet werden.

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

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet festsetzen und unter anderem Regelungen enthalten über Lage und Größe der Erschließungsstraße, über die Anordnung und Bebaubarkeit der Bauplätze sowie über Bereiche, in denen vorhandene Bepflanzungen ggf. geschützt und erhalten werden.

Die aktuellen bzw. potentiellen Entwicklungsabsichten sind in zwei städtebaulichen Entwurfsvarianten (Anlage 2 + 3) dargestellt. Die endgültigen Planinhalte werden im weiteren Planverfahren entwickelt und dem Ausschuss im Rahmen des Offenlagebeschlusses vorgelegt.

Beide Entwurfsvarianten sehen eine aufgelockerte Bebauung vor, die durch unterschiedliche Wohnbebauungstypologien geprägt ist. Neben Mehrfamilienhäusern sind im Quartier auch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser angedacht. Erschlossen wird die Wohnbaufläche über die ehemalige Zufahrt der Schachanlage, welche von der Grutholzstraße abzweigt. Von dieser Ost-West-Achse zweigen einerseits zwei Stiche Richtung Norden und andererseits eine Ringerschließung Richtung Süden ab, um weitere Wohneinheiten zu erschließen. Diesbezüglich wird eine verdichtete Bebauung sowohl am südlichen als auch am östlichen Rand des Plangebiets angestrebt. Hierdurch soll zum einen an die umliegende Bestandsbebauung angeknüpft und zum anderen eine abschirmende Wirkung zu der Pallasstraße sowie dem neu geplanten Nahversorger für die im Plangebiet befindliche Wohnbebauung

hergestellt werden. Hinsichtlich der Geschossigkeit sind für die Mehrfamilienhäuser drei Vollgeschosse und für die Einfamilienhäuser zwei Vollgeschosse angedacht.

6. Weitere Vorgehensweise

Der städtebauliche Entwurf wird im Planverfahren zunächst weiter ausgearbeitet. Hieraus wird dann ein Bebauungsplanentwurf für die öffentliche Auslegung erarbeitet.

Der nächste Verfahrensschritt ist der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Städtebauliche Entwurfsvariante 1

Anlage 3: Städtebauliche Entwurfsvariante 2