



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26/213
Datum: 20.10.2015

2015/266
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	17.11.2015	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	19.11.2015	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 213
Planbereich „Familienfreundliches Wohnen südlich der Cottenburgstraße“
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 213, Planbereich „Familienfreundliches Wohnen südlich der Cottenburgstraße“ einschließlich Begründung zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 213 „Familienfreundliches Wohnen südlich der Cottenburgstraße“ liegt im Ortsteil Schwerin nördlich der Westhofenstraße in fußläufiger Entfernung zum Neuroder Platz.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Castrop, Flur 2, Flurstücke 45, 331 und 333 mit einer Gesamtfläche von 9.172 m².

Im Nordenwesten wird der Geltungsbereich durch die Grundstücke der Wohnbebauung entlang der Cottenburgstraße begrenzt. Nordöstlich des Plangebiets liegt der katholische Friedhof St. Franziskus, südwestlich liegt die Grundschule „Cottenburgschule“. Im Südosten verläuft die Grenze entlang der Westhofenstraße.

Der genaue räumliche Geltungsbereich kann der Übersicht (Anlage 1) entnommen werden.

Planungsanlass und -erfordernis

Die Fläche im Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Grabeland genutzt. Nach Aufgabe der Grabelandnutzung liegt die Fläche seit einigen Jahren brach und steht jetzt für eine bauliche Nutzung zur Verfügung.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe sozialer und kultureller Einrichtungen, nicht weit entfernt liegt der Neuroder Platz mit einem Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Darüber hinaus ist das Gebiet über die Bushaltestelle Neuroder Platz an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Fußläufig erreichbar sind öffentliche Grünflächen und Spielplätze, so dass bestehende Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden und keine zusätzlichen Spielplätze in diesem Bereich entwickelt werden müssen, um den Anforderungen an die Standorteignung gerecht werden zu können.

Das Grundstück südlich der Cottenburgstraße ist auf Grund der Standortbedingungen sehr gut für eine Wohnbebauung geeignet.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Inhalt der Planung

Durch die Sicherung der Entwicklung einer Folgenutzung der ehemaligen Grabelandflächen soll ein attraktiver Wohnstandort ohne zusätzliche Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Flächen erfolgen. Aufgrund der integrierten Lage und der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich am Neuroder Platz sowie zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bietet sich das Plangebiet für eine wohnbauliche Entwicklung an. Auch im Hinblick auf die Infrastrukturfolgekosten entspricht die beabsichtigte Nachverdichtung den Zielen der Stadtentwicklung, da die vorhandene technische Infrastruktur teilweise schon auf eine bauliche Entwicklung des Plangebietes ausgelegt wurde, und vorhandene soziale Infrastruktur genutzt werden kann.

Da der Geltungsbereich unmittelbar an den Katholischen Friedhof angrenzt, soll die Bebauung an dieser Grenze aufgelockert sein. Der bauliche Entwurf ist hinsichtlich der Zielgruppe vor allem auf Familien ausgerichtet. Aufgrund der Lage in direkter Nachbarschaft zur Grundschule und zum öffentlichen Spielplatz sowie der guten Erreichbarkeit weiterer Kinder- und Jugendeinrichtungen bietet sich diese Zielrichtung an.

Im Plangebiet können je nach Ausgestaltung etwa zwischen 17 und 25 Wohneinheiten als Doppel- und Einzelhausbebauung entstehen. Durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets werden zusätzliche Flächen versiegelt. Durch die Nutzung einer im Siedlungszusammenhang gelegenen Fläche werden unerschlossene Flächen vor einer bau-

lichen Entwicklung bewahrt und bestehende Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt werden können.

Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 16.09.2010 beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen. Seit der Einführung des § 13 a BauGB am 31.12.2006 ist es möglich, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren zu ändern. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen der Nachverdichtung oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das Plangebiet erfüllt aufgrund seiner geringen Größe und seiner Lage im Siedlungszusammenhang die Voraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13 a BauGB.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.03.2015 bis 13.03.2015.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 14.09.2015 bis 30.09.2015 durchgeführt.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet können je nach Ausgestaltung etwa zwischen 17 und 25 Wohneinheiten entstehen. Durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets werden zusätzliche Flächen versiegelt. Gegebenenfalls wird es notwendig sein, vorhandene Gehölze zu beseitigen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Planung nicht ausgelöst werden.

Weitere Vorgehensweise

Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Bebauungsplan
- Anlage 3: Begründung

Die Anlagen der Begründung können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung angefordert oder eingesehen werden. Zudem sind die Anlagen im Sitzungsdienst einsehbar.