



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-20-80/01
Datum: 23.06.2015

2015/167
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	18.08.2015	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	20.08.2015	

Betreff

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Planbereich: Erin / Karlstraße

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf der 1. Flächennutzungsplanänderung, Planbereich "Erin / Karlstraße" zur Kenntnis und beschließt,

den Entwurf mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Planbereich der 1. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Ortsteil Castrop im Eingangsbereich des Dienstleistungs-, Gewerbe- und Landschaftsparks Erin sowie südlich und nördlich der Karlstraße. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Planungsanlass sowie Ziele und Inhalte der Planung

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich westlich des Altstadtrings bis zum Landschaftsbauwerk des Gewerbeparks Erin als Sonderbaufläche (S4) für Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe dargestellt.

Der sich Richtung Westen anschließende Bereich beidseits der Karlstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Betriebsausschuss 3 hat die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplans Nr. 127a Teilbereich B beschlossen.

Im Zuge der Erarbeitung wurde festgestellt, dass die im Bebauungsplanentwurf getroffene Festsetzung als Sondergebiet nicht sinnvoll ist.

Eine Festsetzung als Sondergebiet im Bebauungsplan ist nur möglich in Gebieten, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die in der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche angegebene Nutzung für Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe ist jedoch auch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO möglich.

Eine Festsetzung als Sondergebiet im Bebauungsplan ist somit nicht geeignet. Stattdessen soll dieser Bereich im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Dementsprechend soll im Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine Darstellung als gewerbliche Baufläche erfolgen.

Die Flächennutzungsplandarstellung beidseits der Karlstraße, als gemischte Baufläche, war als Nutzungsabstufung zwischen der im Erinpark vorhandenen gewerblichen Nutzung und der im Süden vorhandenen Wohnnutzung gedacht. Die vorhandene Bebauung entlang der Karlstraße besteht aktuell deutlich überwiegend aus Wohnbebauung.

Aufgrund der aktuell vorherrschenden Nutzungen beidseits der Karlstraße soll in der Flächennutzungsplanänderung eine Darstellung als Wohnbaufläche erfolgen.

Diese Darstellung bietet unter anderem die Möglichkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Bereiche als "besonderes Wohngebiet" (entspr. § 4a BauNVO) festzusetzen.

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Auf diesem Weg kann die Zielsetzung, Handwerksbetrieben mit zugehörigen Wohnungen Raum zu bieten, umgesetzt werden, ohne an das gleichrangige Mischungsverhältnis 50/50 wie im Mischgebiet gebunden zu sein.

In einem Mischgebiet ist ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und gewerblicher Nutzung zwingend. Da entlang der Karlstraße aktuell, wie oben beschrieben, deutlich überwiegend Wohnbebauung vorherrscht, wäre bei der Darstellung als gemischte Baufläche im FNP und einer entsprechenden Festsetzung als Mischgebiet im Bebauungsplan, auf den verbleibenden Baufeldern nur noch eine gewerbliche Nutzung zulässig. Diese Einschränkung besteht bei einer Festsetzung im Bebauungsplan als besonderes Wohngebiet nicht.

Gleichzeitig wird mit einer entsprechenden Festsetzung der bestehende Betrieb für Objekteinrichtungen integriert.

3. Verfahren und weitere Vorgehensweise

Neben der Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 127a "Dienstleistungs- und Landschaftspark Erin", der sich auf den Bereich nördlich der Karlstraße erstreckt, geändert sowie der Bebauungsplan Nr. 230 "Karlstraße", der den Bereich südlich der Karlstraße abdeckt, aufgestellt.

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfes vorgesehen.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Änderungsplan
- Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht