



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-232
Datum: 29.05.2015

2015/156
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	20.08.2015	
Rat der Stadt	27.08.2015	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 232

Planbereich "An der Glückauf-Kampfbahn"

hier:

- a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
- b) Entscheidungen über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
- c) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen.

Der Rat beschließt,

- a) Die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 3) angegeben ist.
- b) Die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner,

- c) den Bebauungsplan Nr. 232 in der vorliegenden Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung.

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

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 232 „An der Glückauf-Kampfbahn“ beinhaltet das Grundstück der aufgegebenen Barbara Turnhalle an der Waldenburger Straße. Er hat eine Gesamtgröße von 0,27 ha, liegt in der Gemarkung Ickern, Flur 3 und entspricht den Grenzen des Flurstücks Nr. 556.

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

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Umgebung des Plangebiets im Ortsteil Ickern ist geprägt durch Wohn- und Freizeitnutzung: Westlich der Waldenburger Straße befinden sich die Glückauf-Kampfbahn, das Parkbad Nord sowie der Volkspark Ickern. Östlich der Waldenburger Straße dominieren Wohngebäude verschiedener Art; neben freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sind auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Durch die Nutzungsaufgabe der Barbara Turnhalle ist ein städtebaulicher Handlungsbedarf entstanden. Eine Nachnutzung des Gebäudes ist nicht zu erwarten. Ein langjähriger Leerstand würde zu einer stadtgestalterisch nicht wünschenswerten Zäsur in der Bebauungsstruktur führen. Dies würde mittelfristig auch zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in der direkten Umgebung führen.

Die Umgebungsbebauung legt eine Nachnutzung der Fläche zu Wohnzwecken nahe. Die von bodelschwinghschen Stiftungen Bethel haben das Interesse bekundet, das Grundstück von der Stadt Castrop-Rauxel zu erwerben und an diesem Standort eine Wohneinrichtung zu betreiben.

Das Angebot des neu geplanten Wohnhauses richtet sich an einen Personenkreis psychisch bzw. suchtkrank Menschen mit besonderem Hilfe- und Unterstützungsbedarf, der auch bisher überwiegend im Landkreis Recklinghausen oder der Stadt Castrop-Rauxel zu Hause ist. Nach den Richtlinien des Landes NRW ist ein Haus für 16 bzw. nach noch vorzunehmender Detailabstimmung mit dem LWL für 24 Menschen sowie mit zwei zusätzlichen Bedarfsplätzen geplant. Da nicht alle künftigen Bewohner außerhalb des Wohnhauses z.B. in geeigneten Werkstätten tätig sein können, ist ein Angebot an tagesstrukturierenden Tätigkeiten im Gebäude geplant. Um eine Trennung der Milieus (Wohnen und Arbeiten) zu erzielen, sollen diese Räume möglichst erdgeschossig in einem eigenen getrennten Gebäudeteil liegen.

Der momentan gültige Bebauungsplan Nr. 53a setzt für das Grundstück eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sporthalle fest. Um die planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung der geplanten Wohnnutzung zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachnutzung des Grundstücks der aufgegebenen Barbara Turnhalle als Wohnbaufläche dient einer städtebaulich erstrebenswerten Nachverdichtung. Durch eine Förderung der Innenentwicklung wird benötigter Wohnraum im Innenbereich der Stadt geschaffen und die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Auch unter dem Aspekt der Infrastrukturfolgekosten ist diese Maßnahme der Nachverdichtung positiv zu bewerten: Die technische Infrastruktur (Straße, Kanal) ist bereits vorhanden und kann genutzt werden, damit wird die zukünftig zu finanzierende Menge an Infrastruktur nicht weiter erhöht.

Die angestrebte Entwicklung einer Wohnnutzung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Es wird vermieden, dass durch den vorhandenen Leerstand der Turnhalle ein untergenutzter Bereich entsteht, der städtebaulich negative Auswirkungen befürchten lässt.

Nicht zuletzt wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Schaffung des Planungsrechts die Voraussetzung dafür geschaffen, das städtische Grundstück zu verkaufen und als Wohnbaufläche zu entwickeln. Dadurch können Einnahmen für den städtischen Haushalt generiert werden.

4. Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 13. März 2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 232, Planbereich „An der Glückauf-Kampfbahn“, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 2. September 2014 die Offenlage des Planentwurfs beschlossen. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 29. September 2014 bis 31. Oktober 2014 öffentlich ausgelegen.

Aufgrund von geänderten Planungsabsichten der Stadt und den daraufhin angepassten Festsetzungen nach der öffentlichen Auslegung hat der Betriebsausschuss 3 in seiner Sitzung am 27. Januar 2015 die erneute Offenlage des Bebauungsplans beschlossen. Diese hat in der Zeit vom 2. März bis 3. April 2015 stattgefunden.

Im Aufstellungsverfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

5. Inhalte der Planung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ermöglicht die Realisierung des unter Punkt 2 dargestellten Vorhabens der Bethel-Stiftung. Der Bebauungsplan ermöglicht aber auch die Ansiedlung sonstiger Wohngebäude und ist somit flexibel genug um langfristig eine städtebauliche Ordnung im Plangebiet sicherzustellen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Bau von Wohngebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen ermöglicht. Das festgesetzte Baufeld bildet eine Raumkante entlang der Waldenburger Straße. Es ist gewährleistet, dass sich Höhe und Ausrichtung der Gebäude in die Bebauungsstruktur der Umgebung einfügen.

Inhalt des Bebauungsplans ist außerdem die Steuerung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet: Die an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünschten Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden daher im Bebauungsplan ausgeschlossen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau neuer Wohngebäude bzw. das geplante Vorhaben der von bodelschwingschen Stiftungen Bethel geschaffen.

Die nicht bebaute Fläche des Turnhallengrundstücks stellt sich momentan als Wiese mit einzelnen Bäumen dar. Die ökologisch hochwertigen Bäume im Plangebiet unterliegen den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Castrop-Rauxel.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die angrenzende Waldenburger Straße sowie dem benachbarten Sportplatz Lärmimmissionen ausgesetzt. Diese wurden für das Verfahren gutachterlich untersucht und führen zu im Bebauungsplan festzusetzenden passiven Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans Sach- und Personalkosten. Es entstehen Kosten für bauleitplanerische Leistungen, die die erforderlichen Ausarbeitungen und Planfassungen sowie die Mitwirkung beim Verfahren beinhalten. Der Verwaltungsaufwand wird entsprechend HOAI mit ca. 6.000 € abgeschätzt.

Durch die Schaffung des Planungsrechts werden die Voraussetzungen für den Verkauf von ca. 2.700 qm Wohnbauland durch die Stadt geschaffen.

7. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen vor allem die Themen Versickerung des Niederschlagswassers, Artenschutz und Leitungsrechte. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen der Bürger eingegangen.

8. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Das im Norden des Plangebiets festgesetzte Leitungsrecht zugunsten des Stadtbetriebs EUV wurde mit der Telekom Deutschland GmbH um einen Nutzungsberechtigten erweitert. Eine Veränderung der über das Leitungsrecht planungsrechtlich gesicherten Fläche erfolgte nicht.

Der Hinweis Nr. 2 „Umgang mit Niederschlagswasser“ wurde ergänzt um den Satz „Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen soll jedoch erfolgen soweit dies technisch möglich ist.“

Die Rechtsgrundlagen auf der Planurkunde wurden um das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erweitert.

9. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 232, Planbereich „An der Glückauf-Kampfbahn“, durch den Rat der Stadt Castrop-Rauxel und der Ausfertigung des Plans durch den Bürgermeister tritt dieser mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt in Kraft.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsskizze zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 232, Planbereich „An der Glückauf-Kampfbahn“
- Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden
- Anlage 3: Abwägungsvorschlag der Verwaltung
- Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 232
- Anlage 5: Begründung Bebauungsplan 232
- Anlage 6: Artenschutzgutachten
- Anlage 7: Bodengutachten
- Anlage 8: Schallschutzgutachten

Hinweis: Die Anlagen Nr. 6 bis 8 werden nicht ausgedruckt, sind aber über das Ratsinformationssystem abrufbar.

Mitzeichnung

Bereich 12
19.06.15 gez. Oldengott