



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-249
Datum: 01.06.2016

2016/157
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	23.06.2016	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 249
Planbereich: "Kleine Lönstraße"

hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 249 für den Planbereich „Kleine Lönstraße“ aufzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Haupteigentümern ein städtebaulich tragfähiges Konzept zur Bebauung des Plangebiets zu entwickeln. Als Zielsetzung wird eine Mischung aus Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen angestrebt, die in einem qualifizierten Bebauungsplan konkretisiert werden soll.

Im Rahmen des neuen Gesamtkonzepts ist unter anderem zu klären, welche Nutzungen im Detail mit dem Bestand in Plangebiet und der Umgebung und deren Immissionen verträglich sind, sowie inwieweit die künftig zusätzliche Nachfrage auch einen Standort für einen einzelnen Nahversorger städtebaulich tragfähig macht. Für die abgestimmten Nutzungen ist eine geeignete Verkehrserschließung und Anbindung an das Verkehrsnetz vorzusehen.

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

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Castrop, Flur 8 sowie im Ortsteil Behringhausen, Flur 3. Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden und Osten durch die Kleine Lönnsstraße,
- im Westen durch die Dammstraße sowie
- im Süden durch die Herner Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 ha.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Das Plangebiet wird durch verschiedene Nutzungen geprägt: Ein Großteil der Fläche wird derzeit überwiegend als Abstell- und Lagerfläche eines Speditionsbetriebes genutzt. Dort wurde auch 2014 die Genehmigung für einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb erteilt, dessen Umsetzung noch nicht begonnen hat. Im Gebäude Kleine Lönnsstraße 69 befindet sich ein Kindergarten. Des Weiteren befindet sich weiter südlich eine seit 2010 aufgegebene Einzelhandelsimmobilie.

Für das Plangebiet wird momentan der einfache Bebauungsplan Nr. 225 aufgestellt, dessen Ziel die Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet zum Zweck des Schutzes und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet nach den Regelungen des § 34 BauGB.

Die beschriebene Planung ist zwar in der Lage, kurzfristig eine Rechtssicherheit für die Steuerung des Einzelhandels zu erreichen, ist jedoch mittelfristig nicht geeignet, eine städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebiets konstruktiv zu befördern. Durch diese Planung wird die bauliche Entwicklung des Gebiets koordiniert und gesteuert.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans verfolgt die Stadt Castrop-Rauxel das städtebauliche Ziel, den Standort an der Kleinen Lönnsstraße hochwertig und qualitativ weiter zu entwickeln. Dabei wird eine Mischung aus Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen angestrebt. Darüber hinaus soll im Verfahren geklärt werden, inwieweit die künftig zusätzliche Nachfrage auch einen einzelnen Nahversorger städtebaulich tragfähig macht. Auch sollen die unterschiedlichen Interessen der Teileigentümer konstruktiv koordiniert werden.

4. Voraussichtliche Inhalte und Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau neuer Wohngebäude und Gewerbebetrieb geschaffen.

Des Weiteren ist im Zuge des Planverfahrens zu prüfen, welche Nutzungen sich an welcher Stelle des Plangebiets mit den Nutzungsarten im Bestand und in der direkten Umgebung in Einklang bringen lassen.

Für das Nutzungskonzept soll außerdem eine geeignete Erschließung sowie die Anbindung an das Verkehrsnetz erarbeitet werden.

5. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Betriebsausschuss 3 soll gemeinsam mit den Haupteigentümern im Plangebiet ein städtebauliches Konzept für die zukünftige Entwicklung des Standorts erarbeitet werden.

Die nächsten formellen Verfahrensschritte sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Anlage 1: Übersichtsskizze räumlicher Geltungsbereich B-Plan Nr. 249