



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-213
Datum: 11.02.2016

2016/070
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	08.03.2016	4
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	10.03.2016	6
Rat der Stadt	17.03.2016	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 213

Planbereich „Familienfreundliches Wohnen südlich der Cottenburgstraße“

hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
b) 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 (Anlagen 3) angegeben ist.

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

Der Rat beschließt ferner,

- b) den Bebauungsplans Nr. 213 in der vorliegenden Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung.

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

K r a v a n j a
Bürgermeister

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. 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.

2. 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 gut 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.

3. 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 Nachbar-

schaft 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 baulichen Entwicklung bewahrt und bestehende Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt werden können.

4. 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 213 dient der Sicherung der Wiedernutzbarmachung der Grabelandflächen und setzt eine Grundfläche von weniger von 10.000 m² fest, so dass die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind (vgl. § 13 a Abs. 1, § 13 a Abs. 1 Nr. 1 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.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 22.01.2016 statt.

5. 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. Durch die Nutzung einer innerstädtisch gelegenen Fläche werden unerschlossene Flächen vor einer baulichen Entwicklung bewahrt und bestehende Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt werden können.

Die günstige räumliche Lage des Plangebiets, wie insbesondere die Nähe zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und verschiedenen Nahversorgungsangeboten kann sowohl zu einer familienfreundlicheren Stadtentwicklung als auch zu einer Stärkung des Umweltverbunds beitragen.

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden von folgenden Stellen abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

- Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22 (Kampfmittelbeseitigung)
- Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- HCR Straßenbahn Herne - Castrop-Rauxel
- Deutschen Telekom Technik
- Westnetz
- Kreis Recklinghausen

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalten insbesondere Hinweise in Bezug auf die Themen Kampfmittel, Bergbau, Versorgung, ÖPNV-Anbindung, Bodenschutz sowie Baumpflanzungen.

Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Anregungen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und TÖB
- Anlage 4: Bebauungsplan
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Entwässerungskonzept
- Anlage 7: Baugrunduntersuchung
- Anlage 8: Artenschutz Fachbeitrag
- Anlage 9: Fachbeitrag Umweltbelange
- Anlage 10: Ergänzende Bodenuntersuchung

Hinweis: Die Anlagen Nr. 6 bis 10 sind nicht mit der Sitzungsvorlage ausgedruckt, können jedoch über den Sitzungsdienst eingesehen werden.