



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-245
Datum: 15.04.2016

2016/110
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	10.05.2016	5
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	12.05.2016	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 245

Planbereich: „Wohnen an der Emscher“

hier: Beschluss zur abschließenden Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 166

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 245

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt:

- das Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 „Nördlich der Heerstraße“ einzustellen und
- den Bebauungsplan Nr. 245, Planbereich „Wohnen an der Emscher“ aufzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 245 ergibt sich aus der beige-fügten und zum Beschluss gehörenden Karte (Anlage 1).

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Einleitung

Der Betriebsausschuss 3 der Stadt Castrop-Rauxel hat am 11.12.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 166 „Nördlich der Heerstraße“ beschlossen. Das insgesamt ca. 4,3 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Habinghorst auf der Grenze zum Ortsteil Henrichenburg. Es wird begrenzt durch die Wartburgstraße im Westen, die Emscher im Norden, den Friedhof Habinghorst im Osten und die Heerstraße im Süden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 war es, die Freiflächen einer Bebauung zuzuführen und die bereits vorhandene Bebauung an der Heerstraße zu sichern.

In diesem Zusammenhang sollte für diesen Bereich ein städtebaulicher Wettbewerb unter dem Motto „Wohnen an der renaturierten Emscher“ durchgeführt werden, dessen Ergebnisse in das Bauleitplanverfahren einfließen sollten. Die Ergebnisse wurden dem Betriebsausschuss 3 in einer Sitzung am 05.05.2004 vorgestellt.

Darüber hinaus sollte das Planverfahren auch dazu dienen, vorhandene Restriktionen (z.B. Hochspannungstrassen) und deren Umfang und Wirkung aufzuzeigen und mögliche Konfliktsituationen durch die geplante Neubebauung der Grünfläche im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu lösen.

Für das Wohnprojekt wurde ein begleitender Beirat eingerichtet. Aufgabe war die weitere Qualifizierung und Fortschreibung der Planungsentwürfe vor allem im Hinblick auf die Orientierung zur Emscher, auf eine hohe städtebauliche Qualität und eine innovative Energieversorgung des Baugebiets und der Schaffung einer hohen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im Sinne einer Emscherpromenade.

Der städtebauliche Entwurf sah eine Erschließung über die Wartburgstraße vor. Parallel zur Emscher sollte die "Emscherpromenade" verlaufen. Grünflächen und Versickerungsflächen wurden unter der Hochspannungsleitung angeordnet.

Der Entwurf wurde nicht zum Abschluss gebracht, da eine wirtschaftliche Umsetzung nicht gelungen ist.

Aktuell hat ein Investor ähnliche Entwicklungsabsichten für das Grundstück.

Mit der vom Investor vorgelegten neuen Planung werden einige Grundzüge des ursprünglichen Planungskonzeptes wie beispielsweise die Öffnung zur Emscher, die Realisierung verschiedener Wohnformen oder die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Bereich der Hochspannungsleitung weiter verfolgt. Es erfolgt allerdings eine Abkehr von der Erschließung von der Wartburgstraße, da bei dieser Erschließungsvariante auch die nicht überbaubare Fläche unter der Hochspannungsleitung erschlossen wird. Vor diesem Hintergrund ist eine Erschließung von der Heerstraße vorgesehen. Zudem soll die Erschließung kompakter ausgeführt werden, indem auf Anger, aufwendig gestaltete Emscherpromenade und eine erlebbare Wasserführung verzichtet wird.

Aufgrund der veränderten Konzeption und aufgrund der Tatsache, dass das ursprüngliche Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 166 bereits lange zurückliegt, soll das alte Verfahren eingestellt und ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Castrop-Rauxel ist es, den Wohnflächenbedarf durch eine Flächenentwicklung in integrierten Lagen in Form von Nachverdichtungen und Arrondierungen zu decken. Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Plangebiet bietet die Möglichkeit den Siedlungsraum an der Grenze zwischen Habinghorst und Henrichenburg zu arrondieren.

Der Planbereich stellt sich momentan als ungenutzte Grünfläche dar. Im Norden verläuft parallel zur Plangebietsgrenze die Emscher, im Osten schließt sich der städtische Friedhof an. Im Westen und im Süden wird der Planbereich durch eine Straßenrandbebauung eingerahmt. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung bietet sich eine Nutzung zu Wohnbauzwecken an. Durch den laufenden Umbau der Emscher zu einem naturnäheren Gewässer wird das Plangebiet zukünftig zudem erheblich an Attraktivität für eine wohnbauliche Entwicklung gewinnen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 245 ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 245 ist es Freiflächen sowie die ehemals als Friedhofserweiterung vorgesehene Fläche nördlich der Heerstraße in Teilen einer Bebauung zuzuführen.

Durch eine Förderung der Innenentwicklung wird benötigter Wohnraum im Innenbereich der Stadt geschaffen und die Neuinanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand vermieden. Aufgrund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich von Habinghorst, der eine entsprechende Infrastrukturausstattung vorhält, bietet sich das Plangebiet für eine wohnbauliche Entwicklung an. Ziel ist es ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnungen zu realisieren.

Gegenüber den ersten Planungen, die eine Erschließung von der Wartburgstraße vorsahen, ist nun beabsichtigt das Plangebiet von der Heerstraße zu erschließen. Hierdurch kann eine kostenintensive und lange Erschließung im Bereich der Hochspannungsfreileitung vermieden werden.

Stattdessen soll der baulich nicht nutzbare Bereich unterhalb der Hochspannungstrasse als Grünfläche und als Regenrückhaltebecken genutzt werden.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der städtebauliche Entwurf (siehe Anlage 2) sieht entsprechend der Zielvorstellungen ein gemischtes Wohnquartier mit einem breiten Angebot von freistehenden Einzelhäusern über Doppel- und Reihenhäuser bis zu Mehrfamilienhäusern vor. Damit verfolgt das Konzept die Zielstellung eine große Vielfalt an Wohnungsnachfrage zu decken.

Insgesamt werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 85 bis 95 Wohneinheiten geschaffen. So wird ein Beitrag dazu geleistet, bauwillige Bevölkerungsgruppen in der Stadt Castrop-Rauxel zu halten und die Abwanderung in die Nachbarstädte zu vermeiden.

Die Erschließung des Plangebietes soll von der Heerstraße parallel zum städtischen Betriebshof am Friedhof auf einer zur Zeit noch privat genutzten Gartenfläche im Bereich der Heerstraße erfolgen. Durch die gewählte Erschließung bleiben die Erschließungsanlage sowie die Gebäude des städtischen Betriebshofs bis auf einen kleinen Bereich im Norden von der Planung unberührt. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit einer ergänzenden Straßenrandbebauung nördlich des an der Heerstraße liegenden Wohngebäudes auf Privatgrund und einer mindergenutzten städtischen Fläche.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 245 wird angestrebt, durch die bauliche Entwicklung der bisher unbebauten Fläche den Siedlungsraum des Stadtteils Habinghorst zu ergänzen.

Die zu beplanende Fläche stellt sich momentan als unstrukturierte Grünfläche dar, die teilweise in den Randbereichen durch Strauch- und Heckenpflanzungen begrünt ist.

Durch die Entwicklung eines Wohnquartiers wird der Anteil an versiegelter Fläche im Plangebiet zunehmen. Ein Großteil der Sträucher und Bäume wird bei der Umsetzung des Plans entfernt werden müssen. Umweltbelange wie beispielsweise der Artenschutz, werden im Zuge des Verfahrens vertieft untersucht.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans Personalkosten. Es entstehen Kosten für die Mitwirkung beim Verfahren, die Koordinierung der beteiligten Institutionen sowie die Bearbeitung des Verwaltungsverfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans.

Im Gegenzug werden Gebühren vereinnahmt. Die konkrete Erarbeitung des Bebauungsplans sowie alle für die Aufstellung des Plans benötigten Gutachten und Untersuchungen werden vom Investor auf eigene Rechnung erstellt und sind damit nicht aus dem Haushalt der Stadt Castrop-Rauxel zu finanzieren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Schaffung von Planungsrecht erfährt der Geltungsbereich eine erhebliche Wertsteigerung.

Die Stadt Castrop-Rauxel verfügt über Flächen in einer Größe von ca. 6.000 qm, die zu Wohnbauland entwickelt werden sollen. Diese Flächen sollen vom Investor vorab zum Richtwert erworben werden. Die Grünfläche und das Regenrückhaltebecken sollen kostenfrei an die Stadt übertragen und Aufwendungen für zukünftige Pflegekosten im Rahmen einer einmaligen Zahlung abgegolten werden.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Betriebsausschuss 3 erfolgt zunächst die Erarbeitung eines ersten Vorentwurfs der Planung.

Die nächsten 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.

Im Anschluss erfolgt die Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf sowie die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Das Verfahren steht unter dem Vorbehalt, dass für die städtischen Flächen ein angemessener Kaufpreis erzielt wird. Sollten Aufwand und Nutzen in keinem vertretbarem Verhältnis stehen, könnte die Entwicklung eine geringere Priorität bekommen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf