

Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-26-00/27-1. Änderung
Datum: 10.04.2003

2003/099
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	14.05.2003	
Rat der Stadt	21.05.2003	

Betreff

BAULEITPLANUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, Planbereich: Schachtanlage Schwerin 3/4 hier:

1. Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 und zur Auslegung des Änderungsentwurfes sowie
2. Rücknahme des Aufhebungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 27 vom 15.06.1989
3. Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 136 vom 15.06.1989

Finanzielle Auswirkungen ☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt	Haushaltsstelle(n): Gesamtkosten der Maßnahme: ggf. Höhe des Zuschusses %=
---	---

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt

1. den Bebauungsplan Nr. 27 „Schachtanlage Schwerin 3/4“ nach § 2 Absatz 1 und 4 zu ändern und den Entwurf der Änderung mit seiner Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie
2. den Aufhebungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 27 vom 15.06.1989 aufzuheben,
3. den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 136 vom 15.06.1989 aufzuheben.

Der genaue räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist in der zum Beschluss gehörenden Karte (Anlage 1) dargestellt.

Kruse
Bürgermeister

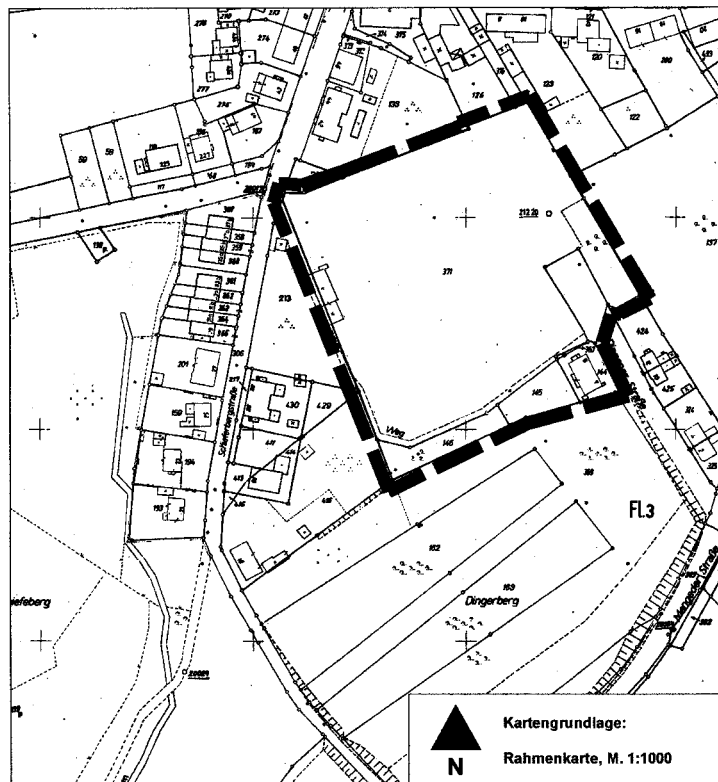
Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Zeitliche Entwicklung des Planungsrechts

Der Bebauungsplan Nr. 27 ist seit dem 03.01.1969 rechtskräftig. Er setzt die Fläche der ehemaligen Schachtanlage überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit umgebender Grünfläche fest und sieht eine Erschließung über die Dingener Straße vor. Im Westen des Plangebietes ist eine Fläche für Garagen festgesetzt.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 (unmaßstäblich)

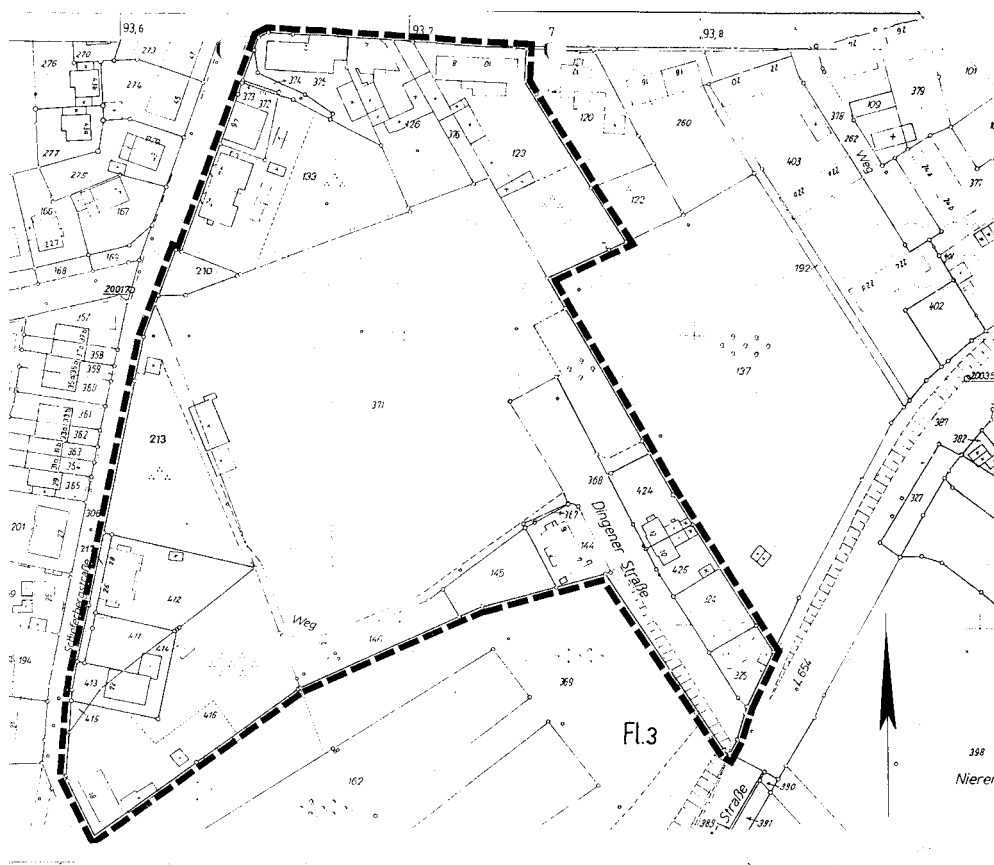


Am 06.08.1983 wurde die Abrundungssatzung für den Ortsteil Dingen rechtskräftig. Die Abrundungssatzung legt die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest, innerhalb derer sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB beurteilt.

In seiner Sitzung am 15.06.1989 beschloss der Rat der Stadt Castrop-Rauxel, den Bebauungsplan Nr. 27 aufzuheben und an seiner Stelle den Bebauungsplan Nr. 136 aufzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 sollte über die Flächen der ehemaligen Schachtanlage hinaus die angrenzenden Bereiche entlang der Schieferbergstraße, der Talstraße sowie der Dingener Straße umfassen (siehe Abbildung 2).

Anlass der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes war seinerzeit eine Bauvoranfrage zur Realisierung einer Einfamilienhaus-Wohnbebauung, die mangels Übereinstimmung mit dem räumlichen Geltungsbereich und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 abgelehnt werden musste.

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 (unmaßstäblich)



2. Art des Bauleitplanverfahrens (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27)

Aus heutiger Sicht ist die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 und Neuaufrstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 in den abgebildeten Grenzen nicht sinnvoll, da für die im Nordwesten an der Talstraße und der Schieferbergstraße gelegenen bereits bebauten Flächen kein weitergehender Regelungsbedarf besteht. Gleiches gilt für die Flächen an der Dingener Straße.

Eine Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 in den Bereichen entlang der Schieferbergstraße, der Talstraße und der Dingener Straße ist für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend. Für die beschriebenen Bereiche besteht also keine Notwendigkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Gleichwohl sollen die im Bebauungsplan Nr. 27 getroffenen Festsetzungen konkretisiert und verfeinert werden, um eine städtebaulich hochwertige Bebauung des ehemaligen Schachtgeländes zu gewährleisten.

Aus diesem Grunde soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 27 geändert werden, wobei sich der Geltungsbereich der 1. Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 27 geringfügig vergrößern soll. Die unbebauten Bereiche entlang der Schieferbergstraße sollen aus städtebaulichen Gründen (Sicherung der Erschließung, Gewährleistung günstiger Grundstückszuschnitte) mit in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Eine kleine Teilfläche im Südosten an der Dingener Straße soll ebenfalls mit in den Änderungsbereich aufgenommen werden, um den Geltungsbereich vorhandenen Flurstücksgrenzen anzupassen.

3. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist die Absicht eines Investors, auf dem Gelände der ehemaligen Schachtanlage Schwerin 3/4 etwa 21 Doppelhäuser zu errichten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 lassen eine Bebauung in der beabsichtigten Art nicht zu, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 erforderlich ist.

Nach mehr als 30 Jahren seit Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 27 haben sich die Anforderungen an die Bauleitplanung erheblich geändert. Bebauungspläne verlangen heute auch aus Gründen der Nachhaltigkeit die Berücksichtigung unterschiedlichster Faktoren und ebenso differenzierter Festsetzungen. Nicht zuletzt haben sich aber auch die Anforderungen der Menschen an das Wohnen erheblich geändert. Ein Sammelplatz für Garagen, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzt, findet z. B. kaum mehr Akzeptanz, vielmehr wird die Anordnung von Garage und Stellplatz auf dem privaten Grundstück gewünscht.

Außerdem berücksichtigt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 nicht die vorhandenen zwei Schächte mit ihren von einer Bebauung freizuhaltenden Schachtschutzbereichen.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, das Gelände der ehemaligen Zeche Graf Schwerin 3/4, das derzeit als Lager- bzw. Abstellplatz genutzt wird, aufzubereiten und einer höherwertigeren Nutzung zuzuführen.

Die aus dem Betrieb der ehemaligen Zeche Schwerin $\frac{3}{4}$ entstandenen Bodenverunreinigungen und Auffüllungen sowie verbliebene Bauwerksreste sind untersucht worden und sollen für die neue Nutzung fachgerecht aufbereitet werden.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von etwa 21 Doppelhäusern geschaffen werden. Die Planung entspricht den stadtentwicklungspolitischen Zielen, Einwohner in der Stadt Castrop-Rauxel zu halten bzw. den Zuzug zu fördern. Darüber hinaus dient die geplante Bebauung der Abrundung und Schließung des südlichen Ortsrandes von Dingen und ist aus fachlicher Sicht zu begrüßen.

5. Inhalte der Planung

Nach Abschluss der Bodensanierungsarbeiten im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sollen ca. 21 Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Durch Grundstücksgrößen von ca. 210 m² bis 450 m² soll die Möglichkeit bestehen, den unterschiedlichen Anforderungen der zukünftigen Erwerber an das Grundstück gerecht zu werden. Durch Berücksichtigung von Kriterien des flächen- und kostensparenden Bauens soll vor allem Familien die Möglichkeit geboten werden, Eigentum zu bilden.

Die geplante Bebauung soll sich in ihrer Architektur an der Nähe zum Wald orientieren. Die Bebauung soll durch eine moderne Architektursprache in konventioneller Bauweise und durch die Verwendung von Holz in Teilen der Fassade umgesetzt werden.

Die Erschließung des Gebiets soll von der Schieferbergstraße aus erfolgen. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über den in der Schieferbergstraße liegenden Kanal entsorgt werden.

Die Bereiche der Schächte und die Schachtschutzbereiche der ehemaligen Zechananlage müssen von einer Bebauung freigehalten werden. Die Freifläche soll für die zukünftigen Bewohner als Grünfläche nutzbar sein und wird städtebaulich in das Gesamtkonzept eingebunden.

Die Einhaltung des notwendigen Schutzabstandes zum südlich und östlich angrenzenden Wald wird im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die im Rahmen des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten für ggf. notwendige Gutachten (Bodensanierung, Entwässerung, Beurteilung der ökologischen Erheblichkeit des Eingriffs) sowie für die Erstellung der Planunterlagen einschließlich Begründung werden vom Vorhabensträger übernommen.

Zur Regelung der Kostenübernahme wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Castrop-Rauxel ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben **keine Kosten**.

7. Weitere Vorgehensweise

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll im Sommer/Herbst 2003 durchgeführt werden.

Anlage 1

unmaßstäblich

Übersichtsplan zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 Planbereich: "Schachtanlage Schwerin 3/4"



räumlicher Geltungsbereich

