



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az:
Datum: 23.09.2021

2021/265
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	18.11.2021	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 186 "Südlich der Johannesstraße", Bebauungsplan Nr. 174 "Nahversorgungszentrum Gleisdreieck Merklinde" und Bebauungsplan Nr. 104 "Bahnübergang Hellweg/ Merklinder Straße"

hier: Beschluss zur Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 186 "Südlich der Johannesstraße", zum Bebauungsplan Nr. 174 "Nahversorgungszentrum Gleisdreieck Merklinde" und zum Bebauungsplan Nr. 104 "Bahnübergang Hellweg/ Merklinder Straße"

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 186 "Südlich der Johannesstraße", zum Bebauungsplan Nr. 174 „Nahversorgungszentrum Gleisdreieck Merklinde“ und zum Bebauungsplan Nr. 104 „Bahnübergang Hellweg/ Merklinder Straße“ aufzuheben und die Verfahren endgültig einzustellen.

Die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind in den zum Beschluss gehörenden Anlagen 1 bis 3 dargestellt.

Lenort
Stadtbaurätin

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der insgesamt ca. 8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186 befindet sich im Ortsteil Merklinde der Stadt Castrop-Rauxel. Er wird im Norden von der Johannesstraße, im Westen von der Wittener Straße und im Osten von der Bockenfelder Straße begrenzt. Im Süden erstreckt sich der Bebauungsplan bis zur Stadtgrenze Dortmund/Castrop-Rauxel.

Es handelt sich hierbei überwiegend um die brachliegenden Flächen im Bereich der stillgelegten Gleisanlagen des ehemaligen Gleisdreiecks, die entsprechend einer Konsensvereinbarung zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und dem damaligen Grundstückseigentümer, der Bahnentwicklungsgesellschaft (BEG), einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden sollten.

Zugunsten einer bedarfsgerechten und zeitnahen Umsetzung der Planung, wurde der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 186 bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses in die Teilbereiche A und B unterteilt um diese im weiteren Verfahren getrennt voneinander zu führen. Für den Teilbereich Nr. 186 A wurde ein Bebauungsplanverfahren geführt und im Juni 2010 ein Satzungsbeschluss gefasst. Ein gesonderter Aufstellungsbeschluss für den Teilbereich B wurde nie gefasst, so dass nun die Verfahrenseinstellung für den Gesamtbereich des Bebauungsplans Nr. 186 erfolgt.

Der hier betrachtete Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186 umfasst neben dem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 186 A im südlichen Teilabschnitt ehemalige Bahnflächen. Außer auf den im damaligen Eigentum der BEG befindlichen Flächen, sollte sich die bauliche Entwicklung hier auch auf die zur Nachverdichtung geeigneten Bereiche östlich der an der Wittener Straße vorhandenen Bebauung erstrecken.

Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 186 sind dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Begründung

Am 31.05.2007 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr der Stadt Castrop-Rauxel die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 „Südlich der Johannesstraße“ beschlossen.

Eine abgestimmte städtebauliche Entwicklung in den Teilabschnitten A und B des Geltungsbereichs sollte durch die in enger Zusammenarbeit der Stadt Castrop-Rauxel mit der BEG erarbeiteten Rahmenplanung Merklinde gewährleistet werden. Das städtebauliche Konzept zu dieser Rahmenplanung wurde dem Rat im Dezember 2008 zur Kenntnis gegeben und das Nutzungskonzept zur Beschlussfassung vorgelegt.

Wesentliches Planungsziel dieser Bauleitplanung war es demzufolge, ein attraktives Angebot an neuen Wohnbauflächen in integrierter städtebaulicher Lage zu schaffen. Für den Teilbereich A wurde im Weiteren ein Bebauungsplanverfahren geführt. Seit November 2010 gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 186 A „Südlich der Johannesstraße“ für diesen Teilbereich. Er setzt hier Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern fest.

Im Teilbereich B sollten Projekte für unterschiedliche Zielgruppen umgesetzt werden (z.B. familienfreundliches und autoarmes Wohnen im Norden sowie generationenübergreifendes Wohnen im Süden neben einer aufgelockerten und individuellen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern). Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 186 wurde nach dem Aufstellungsbeschluss formell nicht weitergeführt. Auch ein gesondertes Verfahren für den Teilbereich B wurde nicht geführt.

Da für den Teilbereich A bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt entfällt die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186. Zudem zeigten sich bei Prüfungen im Rahmen der Bauleitplanung, dass die Flächen im Teilbereich B mit verschiedenen Restriktionen belegt sind, die eine Entwicklung der Fläche erschweren (z.B. Bodenbelastung, große Teile der Fläche werden seitens des Landesbetriebs Wald und Holz als Wald i. S. d. Gesetzes eingestuft). Mittlerweile fand zudem ein Eigentümerwechsel der ehemaligen BEG Flächen statt.

Ein Planerfordernis für den Gesamtbereich des Bebauungsplans Nr. 186 ist damit entfallen. Das Verfahren zum Bebauungsplan soll daher mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses endgültig eingestellt werden.

Sollte der neue Flächeneigentümer mit neuen Entwicklungsideen für die Fläche an die Stadt Castrop-Rauxel herantreten, wären die o.g. Flächenrestriktionen sowie weitere Belange im Rahmen eines neuen Bebauungsplanverfahrens sorgfältig zu prüfen.

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 186 liegen ferner im Geltungsbereich der beiden in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 174 und 104, deren Aufstellungsbeschlüsse im Mai 2004 bzw. im Oktober 1981 gefasst worden sind. Deren Ziele sind mittlerweile überholt, weshalb auch diese Bebauungsplanverfahren durch die Aufhebung des jeweiligen Aufstellungsbeschlusses endgültig eingestellt werden sollen.

Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 186 - Übersichtsskizze Geltungsbereich

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 174 - Übersichtsskizze Geltungsbereich

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 104 - Übersichtsskizze Geltungsbereich