



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az:
Datum: 08.11.2022

2022/316

öffentlich

Tischvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	17.11.2022	

Betreff

Sachstand zum Bebauungsplanverfahren Nr. 258 "Wohngebiet Dingener Straße"

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

1. Der Betriebsausschuss befürwortet das vorliegende städtebauliche Konzept und den Bebauungsplanentwurf und beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplanentwurf 258 zum Satzungsbeschluss aufzuarbeiten.
2. Der Betriebsausschuss beauftragt den EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel einen Erschließungsvertrag zur Übertragung der verkehrlichen und eventuell entwässerungstechnischen Erschließung im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 258 mit einem Erschließungsträger zu schließen.

K R A V A N J A
Bürgermeister

Sachverhalt

1. Bisheriges Verfahren

Zur Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohngebiets soll der sehr offen gestaltete Altbebauungsplan Nr. 27 durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden, der die Grundlage für eine gut erschlossene, vielfältig strukturierte und ökologisch rücksichtsvolle Siedlungsentwicklung legt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 258 wurde am 21.11.2019 durch den Betriebsausschuss 3 gefasst. Im Parallelverfahren wird die 13. FNP-Änderung geplant. Der städtebauliche Vorvertrag wurde Anfang 2021 geschlossen.

Die erste Information der Öffentlichkeit begann bereits 2019. Zum konkretisierten Planentwurf fanden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden in der Zeit vom 25.06.-09.07.2021 statt. Im Anschluss wurde die Planung in vielfacher Abstimmung mit den Stakeholdern gründlich überarbeitet und konkretisiert. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis einschließlich 14.09.2022 stattgefunden. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit insbesondere zu den Höhenfestsetzungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans nochmals geändert und ergänzt. So wurden aufgrund von Anregungen Änderungen unter anderem an festgesetzten Geländehöhen sowie an der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe im Bebauungsplan vorgenommen. Ebenso wurden nach Anregung der Fachbehörden umweltrelevante Informationen zu Altlasten und der Entwässerung ergänzt.

Mit dieser Überarbeitung wurden die Öffentlichkeit und die Fachdienststellen im Zeitraum zwischen dem 14.09.2022 und dem 30.09.2022 erneut beteiligt.

Die Abwägung der vielfältigen Rückmeldungen wird zurzeit vorbereitet. Nach Voreinschätzung der Verwaltung ist eine Lösung im Rahmen der planerischen Abwägung absehbar.

2. Übertragung der Erschließung

Die Erschließung ist gemäß § 123 BauGB Aufgabe der Gemeinde, hier: der Stadt Castrop-Rauxel. Nach § 11 BauGB kann die Gemeinde die Erschließungslast durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) auf Dritte übertragen. Die Firma GEPA Projektgesellschaft mbH ist Eigentümer der Grundstücke und plant die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des Geländes. Der Erschließungsvertrag wird derzeit auf Grundlage des allgemeinen Vertragsmusters verhandelt. Nach Zustimmung des Gremiums wird der Erschließungsvertrag und der Grundstücksvertrag für die Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen notariell beurkundet.

3. Weiteres Vorgehen

Für den Satzungsbeschluss sind die vorhandenen Unterlagen entsprechend den Hinweisen aus den genannten Beteiligungsschritten endgültig auszuarbeiten.

Zur Begleitung des Bebauungsplans ist ein städtebaulicher Vertrag mit ergänzenden Festlegungen abzuschließen.

Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und zur Übertragung der Erschließung ist durch den EUV ein Erschließungsvertrag mit dem Investor abzuschließen.

Mitzeichnung

EUV

