



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-248
Datum: 01.07.2024

2024/140

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Ausschuss für Klima- und Umweltschutz	03.12.2024	8
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	05.12.2024	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 248
"Alter Garten"
hier: Änderung des Geltungsbereichs

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248 „Alter Garten“ entsprechend der Darstellung in der Anlage 1 anzupassen.

Die Verwaltung wird mit der Fortsetzung des Planverfahrens beauftragt und zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger ermächtigt.

Lenort
Stadtbaurätin

Sachverhalt

Der Betriebsausschuss 3 der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 23.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 248 „Alter Garten“ gefasst. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 248 liegt im Ortsteil Henrichenburg zwischen der Grundschule Alter Garten und der Auf- bzw. Abfahrt zur Bundesautobahn 2.

Ursprüngliches Ziel des Bauleitplanverfahrens war es, das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs sowie die östlich an die Grundschule angrenzende Spielfläche wohnbaulich zu entwickeln. Der städtebauliche Entwurf des damaligen Projektentwicklers beabsichtigte eine moderate Siedlungsergänzung in Henrichenburg. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die Entwicklung von Wohnbauflächen durch eine behutsame Nachverdichtung bestehender Strukturen bezweckt, um durch die Fortentwicklung und Anpassung im Zusammenhang bebauter Ortsteile die Flächeninanspruchnahme außerhalb der Bebauungszusammenhänge zu begrenzen.

Durch einen Eigentümerwechsel veränderte sich die ursprüngliche Entwicklungsabsicht. Die Nachverdichtung der bestehenden Strukturen soll inzwischen nicht in dem geplanten Maße umgesetzt werden. Der neue Eigentümer beabsichtigt die östlich der Grundschule gelegene Fläche (Gemarkung Henrichenburg, Flur 7, Flurstück 778), auf der sich verschiedene Spielgeräte sowie ein Ballspielfeld befinden, nicht mehr einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

In Abstimmung mit dem neuen Eigentümer wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 248 „Alter Garten“ weitergeführt. Da einzelne Flächen innerhalb des beschlossenen Geltungsbereichs einer wohnbaulichen Entwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen und die an die Schule angrenzende Spielfläche erhalten bleiben soll, besteht keine Notwendigkeit diese Fläche zu überplanen. Demnach soll der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans deutlich verkleinert werden, sodass dieser nur noch den nördlichen Bereich zwischen der Auf- bzw. Abfahrt zur Bundesautobahn 2 und der Grundschule umfasst. Der neu abgegrenzte Geltungsbereich umfasst eine Größe von knapp 2 ha und ist in Anlage 1 dargestellt. Der dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Geltungsbereich ist zum Vergleich als Anlage 2 beigefügt.

Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts durch den Eigentümer in Abstimmung mit der Verwaltung ist noch nicht abgeschlossen. Grundgedanke ist die Realisierung einer aufgelockerten Wohnbebauung und der Erhalt des Baumbestandes. Geplant ist, dass das Baugebiet hohe Nachhaltigkeitskriterien erfüllt.

Eine Wegeverbindung ist zwischen dem Vockmannshof und dem Wohngebiet vorgesehen. Ebenso ist die Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der Grundschule Alter Garten geplant.

Das Plangebiet grenzt an die zur Bundesautobahn 2 gehörenden Verbindungsrampen an. In diesem Bereich längs der Autobahn dürfen in einer Entfernung von bis zu 25 m keine Hochbauten errichtet werden. Auf dieser Fläche könnte eine Stellplatzanlage entstehen, die einen Beitrag zur Reduzierung des hohen Parkdrucks in den benachbarten Wohngebieten leisten kann.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird die Möglichkeit einer Überleitung von Niederschlagswasser aus dem bestehenden Baugebiet Pothhof in den Kainhorstgraben geprüft.

Im weiteren Planverfahren wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen und das städtebauliche Konzept konkretisiert. Auf Grundlage des konkretisierten Konzepts werden ein erster Entwurf des Bebauungsplans mit dazugehöriger Begründung und eventuell ersten Erkenntnissen aus den beauftragten Gutachten für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteili-

gung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorbereitet. Anschließend werden die weiter ausgearbeiteten Unterlagen den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt, sodass diese zur Einsicht für die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht werden können. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht, den Fachgutachten und den vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden in abschließend ausgearbeiteter Fassung zur Einsicht für die Öffentlichkeit veröffentlicht. Voraussichtlich zeitgleich findet die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze – aktueller Stand

Anlage 2: Übersichtsskizze – Stand zum Aufstellungsbeschluss 2016

Mitzeichnung

Bereich Stadtentwicklung und Statistik	EUV