



Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Az: 61-29-24  
Datum: 03.06.2005

**2005/213**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge                                                        | Datum      | TOP-Nr. |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Umweltausschuss                                                       | 21.06.2005 |         |
| Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr) | 23.06.2005 |         |
| Rat der Stadt                                                         | 30.06.2005 |         |

### Betreff

#### BAULEITPLANUNG

Planaufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24

Planbereich: Senioreneinrichtungen an der Schillerstraße

- hier:
- a) Entscheidung über die Anregungen
  - b) Satzungsbeschluss nach § 10 Baugesetzbuch

#### Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch die vorgebrachten Anregungen im einzelnen geprüft und abgewägt.

Er beschließt:

- a) die Anregungen insoweit zu berücksichtigen, wie es in der beiliegenden Auflistung (Abwägungsvorschlag, Anlage 1) angegeben ist.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

- b) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 nach § 10 Baugesetzbuch als Satzung und billigt die zugehörige Begründung mit Umweltbericht.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 ergibt sich aus der zum Beschluss vom 17.02.2005 gehörenden Karte (Anlage A).

Beisenherz  
Bürgermeister

Dobrindt  
Technischer Beigeordneter

## Sachverhalt

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 hat eine innenstadt-bezogene Kernrandlage im Ortsteil Obercastrop mit fußläufiger Nähe zur Altstadt von Castrop-Rauxel und unmittelbarer Grünlage in Nachbarschaft des Stadtgartens bzw. – parkes.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Obercastrop, Flur 1, die Flurstücke 627, 715, 548 und teilweise die Flurstücke 632 und 628.

Die Plangebietsfläche schließt im Norden teilweise die vorhandene Straßenfläche der Glückaufstraße mit ein, wird im Osten bis an die Schillerstraße herangeführt und schließt im Süden und Westen an private bzw. städtische Grundstücksflächen an.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 16.860 qm.

### 2. Bisheriges Verfahren

#### Verfahrensdaten

- Aufstellungsbeschluss  
des Betriebsausschusses III 02.10.2002
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 27.09.2004 bis 08.10.2004
- Vorgezogene Beteiligung der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange 10.02.2005 bis 11.03.2005
- Offenlegungsbeschluss  
des Umweltausschusses 15.02.2005  
des Betriebsausschusses III 17.02.2005
- Öffentliche Auslegung 13.04.2005 bis 18.05.2005

### 3. Planungsanlass und –erfordernis / Ziele und Zwecke der Planung

Nach einer Standortüberprüfung für die Errichtung eines Altenheimes hat sich der Rat der Stadt Castrop-Rauxel im Jahr 2000 für den Standort auf dem Gelände des Schiller-sportplatzes entschieden.

Die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes am Standort Schillersportplatz wurde mit der Option beschlossen, dass mit der Bebauung erst begonnen werden darf, wenn ein Ersatzstandort für den Sportplatz zur Verfügung steht.

Der Betriebsausschuss I hat daraufhin die Aufgabe des Sportplatzes an der Schiller-straße und die Umsetzung zur Ertüchtigung der Erin-Kampfbahn im gleichen Zeitraum festgeschrieben.

Im November 2001 wurde eine "Angebotsabfrage" für das städtische Grundstück erar-beitet. Die Planungskonzeption sollte auf eine der vorhandenen Bebauung angepassten hochwertigen Geschossbauweise basieren.

Mit dem vorgesehenen Vorhabenträger, der aufgrund der Angebotsabfrage den Zu-schlag erhalten hatte, kam es zu keinem Vertragsabschluss, sodass der Betriebsaus-schuss III am 24.03.2004 einem Wechsel des Vorhabenträgers zugestimmt hat.

Zur Umsetzung des Projektes ist die Schaffung von Planungsrecht - Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - erforderlich.

#### **4. Inhalte der Planung**

Auf der bisher als Sportplatz genutzten Fläche soll ein Alten- und Pflegeheim mit mindestens 80 Pflegeplätzen entstehen. Darüber hinaus soll ergänzende Wohnbebauung, die überwiegend aus freifinanzierten Wohnungen besteht, errichtet werden.

In der Wohnanlage sollen mindestens 40 altengerechte / betreute Wohnungen vorgesehen werden, d. h. dass diese Wohnungen in der baulichen Ausführung behindertenggf. rollstuhlgerecht ausgeführt werden und dass eine regelmäßige Betreuung vor Ort bereitgestellt wird.

In seiner Sitzung am 10.12.2003 hat der Betriebsausschuss III dem städtebaulichen Konzept zur Realisierung des Altenheimes / betreutes Wohnen auf dem Grundstück "Schillersportplatz" sowie dem Betreiberkonzept im Grundsatz zugestimmt.

#### **5. Öffentliche Auslegung (und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)**

##### Vorgebrachte Anregungen

a) beiliegende Auflistung (Abwägungsvorschlag, Anlage 1 )

#### **6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben **keine Kosten**. Mit dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

#### **7. Anlagen**

Anlage A: Übersichtsskizze

Anlage 1: Abwägungsvorschlag, hier: Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen der Öffentlichkeit

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 24 (Plan)

Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 24 (Festsetzungen)

Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24

Anlage 5: Baugrundgutachten

Anlage 6: Erläuterungen zum Entwässerungskonzept

Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung

**Übersichtsskizze  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24**

**Planbereich: »Senioreneinrichtungen an der  
Schillerstraße«**



**Änderungsbereich**

