



Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-29-27
Datum: 25.01.2005

2005/-039
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	15.02.2005	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	17.02.2005	

Betreff

BAULEITPLANUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27

Planbereich: Erweiterung GE-Gebiet Merklinde

hier: Beschluss zur Einleitung des formalen Verfahrens

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

1. dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung zur Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuzustimmen und
2. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 mit der Bezeichnung „Erweiterung GE-Gebiet Merklinde“ aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 ergibt sich aus der beigefügten und zum Beschluss gehörenden Karte (Anlage 1).

D o b r i n d t, Techn. Beigeordneter

Sachverhalt

Geltungsbereich

Das ca. 8 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Erweiterung GE-Gebiet Merklinde“ befindet sich im Ortsteil Merklinde am Ende des Gewerbegebietes Stahlbaustraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus der beigefügten Karte ersichtlich (Anlage 1). Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 27 überplant einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5a vom 12.08.1971.

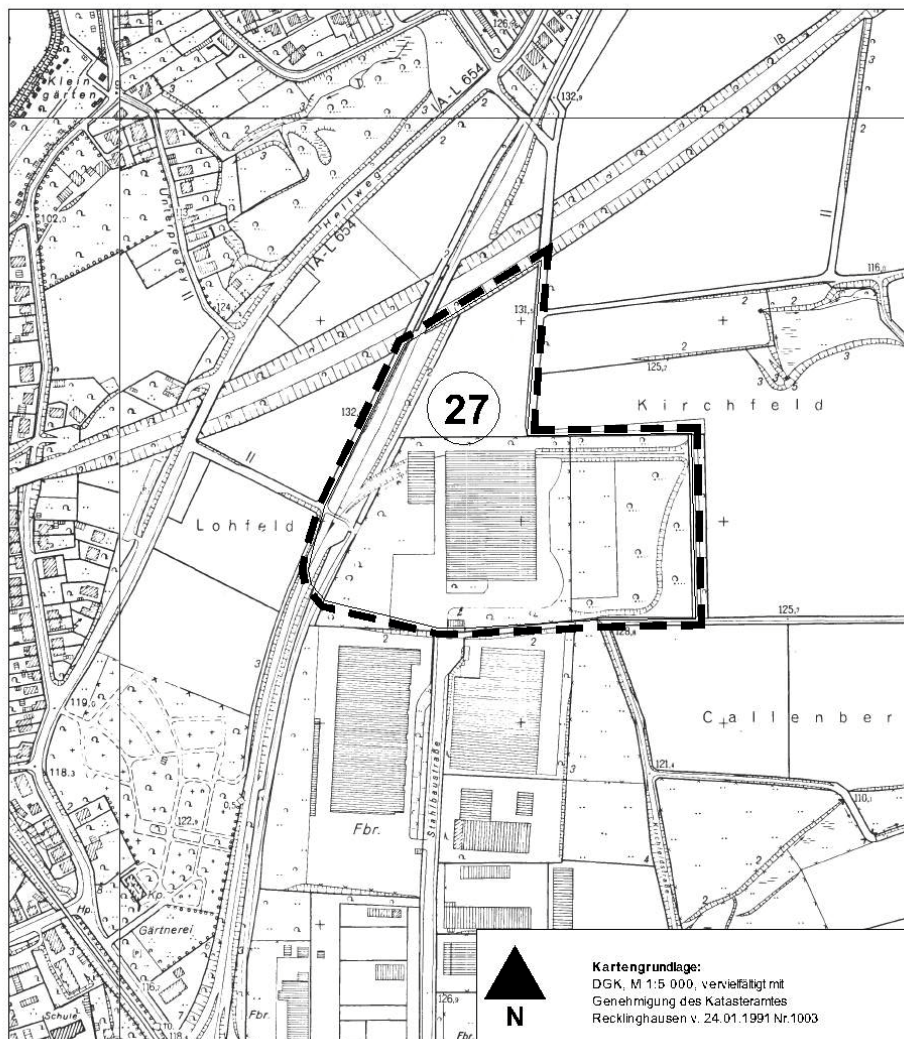


räumlicher Geltungsbereich

Übersichtsskizze
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27

Planbereich: »Erweiterung GE-Gebiet Merklinde«

Anlage 1 Beschluss zur Einleitung des formalen Verfahrens



Planungsanlass und -erfordernis / Begründung für die Planaufstellung

Bei der Planung des Straßenanschlusses des Hellweg mit dem Neuen Hellweg wurde bereits die Möglichkeit berücksichtigt, in einem weiteren Straßenabschnitt vom heutigen nördlichen Ende der Stahlbaustraße eine kurze Verbindung zu dem neuen Anschluss an die L654 zu schaffen.

Die neue Straßenverbindung soll durch den direkten Anschluss des Gewerbegebietes Merklinde andere Straßen, die Wohnbereiche durchlaufen, insbesondere vom Schwerverkehr des Gewerbegebietes entlasten.

Zur Umsetzung der Straßenplanung ist es erforderlich Teilflächen der am Ende der Stahlbaustraße ansässigen Firma "Thimm Verpackung" in Anspruch zu nehmen. Aufgrund dieser Veränderungen wird eine Umgestaltung des Werksgeländes erforderlich.

Inhalt der Planung

Das Grundstück des Gewerbebetriebes beinhaltet im Osten eine ungenutzte, stark durchgrünte Fläche. Eine Nutzung dieses Bereiches für eine Werkserweiterung ist aus logistischen Gründen nicht möglich. Dieser Bereich ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5A und als Gewerbegebiet festgesetzt (*in der Anlage 2 als "B" dargestellt*).

Aus Sicht des Gewerbebetriebes ist eine sinnvolle Grundstückserweiterung nur in Richtung Westen auf derzeit im Bebauungsplan als "Fläche für Bahnanlagen" festgesetzte Fläche sowie nach Norden auf ca. 4000qm Teilflächen des Golfplatzgeländes gegeben (*in der Anlage 2 als "C" dargestellt*).

Rückblick

Die Flächen nördlich der vorhandenen Gewerbehallen waren bis Ende 2002 durch die vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) sowie durch die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) als gewerbliche Baufläche / Gewerbegebiet dargestellt bzw. festgesetzt.

Anlass zur Änderung der Bauleitpläne war die Ergänzung des bestehenden Golfplatzes östlich der Dortmunder Straße durch eine 9-Loch-Anlage süd-westlich der Dortmunder Straße. Im Rahmen der Erweiterung des Golfplatzes bot die bis dahin ungenutzte Fläche nördlich der Gewerbehallen die Möglichkeit der Arrondierung des landschaftlichen Freiraumes. Diese wurde als Teil des Landschaftsraumes gesichert und zusätzlich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Derzeitige Situation

Die Flächen nördlich des Gewerbebetriebes sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche-Golfplatz mit der Zweckbestimmung „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dargestellt. Bei diesen Flächen handelt es sich um Bereiche, die sich zur Durchführung entsprechender Bepflanzungs- und Anreicherungsmaßnahmen im Hinblick auf eine Ergänzung des bestehenden Biotopsystems eignen.

Die Flächen östlich der Gewerbehallen sind weitgehend ungenutzt und mit dichtem Baumbewuchs versehen.

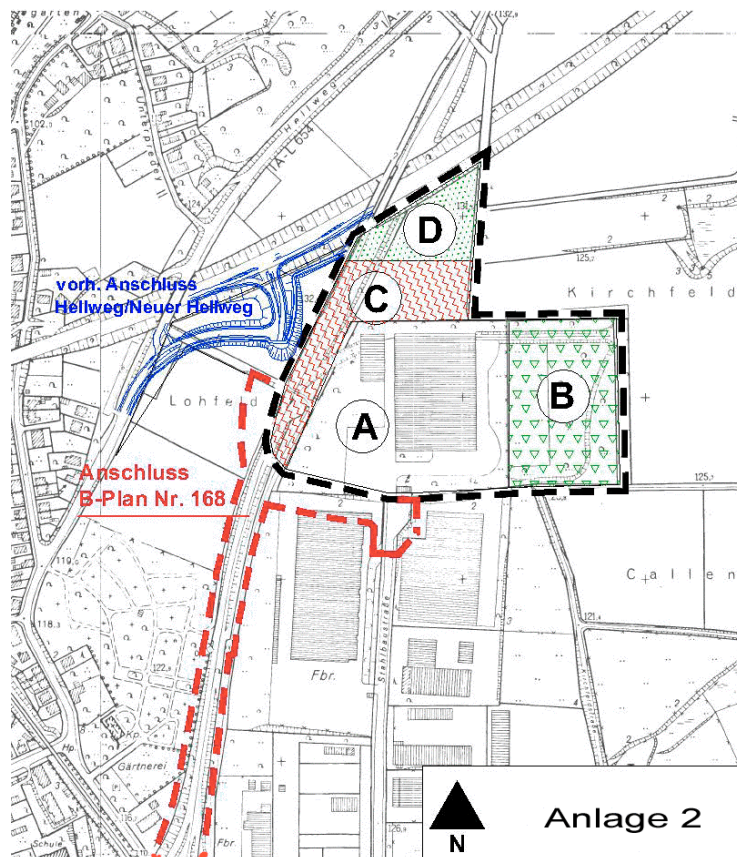
Planung

Die geplante Straßenverbindung der Stahlbaustraße mit dem Neuen Hellweg bildet das Verbindungsglied zwischen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 "Hellweg/Stahlbaustraße" und diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Beide Planverfahren bilden im Westen eine gemeinsame Planbereichsgrenze.

Für die durch die Straßenplanung in Anspruch genommenen Gewerbeflächen sollen u.a. im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bahnflächen festgesetzte Bereiche (ehem. Zechenbahntrasse) in Gewerbeflächen umgewandelt werden. Zudem ist beabsichtigt den östlich der Gewerbehalle als Gewerbegebiet festgesetzten und noch ungenutzten Bereich zugunsten einer teilweisen Gewerbegebietsausweisung im Norden, aufzugeben.

Zusammenfassung der Planungsabsicht - Darstellung in **Anlage 2**

- Bereich **A** - Bestand: Vorhandenes und im Bebauungsplan Nr. 5a festgesetztes Gewerbegebiet
Planung: Gewerbegebiet
- Bereich **B** - Bestand: Vorhandenes und im Bebauungsplan Nr. 5a festgesetztes Gewerbegebiet
Planung: Aufgabe der Gewerbefestsetzung zugunsten des Freiraumes
- Bereich **C** - Bestand: im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 5a festgesetzte Fläche für Bahnanlagen
Im Norden Freiraum - Außenbereich
Planung: Ausweisung als Gewerbegebiet; im Zusammenhang mit der Fläche **A**
- Bereich **D** - Bestand: Außenbereich
Planung: Sicherung des Freiraumes



Für eine Umsetzung der Planungsziele ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht erforderlich. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt der Vorhabenträger die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Parallel hierzu ist beabsichtigt auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen (72. Änderung "Erweiterung GE-Merklinde").

Finanzielle Auswirkungen der Planung

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

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

Mit dem Vorhabenträger wird hierzu ein Verpflichtungs- und Durchführungsvertrag geschlossen.