



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/184
Datum: 12.04.2006

2006/100
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	16.05.2006	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	18.05.2006	

Betreff

BAULEITPLANUNG
Bebauungsplan Nr. 184
Planbereich: Erweiterung GE-Gebiet Merklinde
Hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, den Bebauungsplan Nr. 184, Planbereich: Erweiterung GE-Gebiet Merklinde aufzustellen.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das ca. 8 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 184 „Erweiterung GE-Gebiet Merklinde“ befindet sich im Ortsteil Merklinde im Norden des Gewerbegebietes Stahlbaustraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus der beigelegten Karte ersichtlich (Anlage 1). Der Bebauungsplan 184 überplant einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5a vom 12.08.1971.

2. Planungsanlass und -erfordernis

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 durchqueren, insbesondere vom Schwerverkehr des Gewerbegebietes entlasten.

Das hierzu notwendige Planungsrecht soll im Zuge der Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes geregelt werden.

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.

3. Rückblick – Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 vom 17.02.2005

Am 17.02.2005 hat der Betriebsausschuss 3 dem Antrag der Firma Thimm auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Nr. 27) nach § 12 Baugesetzbuch zugestimmt.

Dem Vorhabenträger wurde daraufhin ein Verpflichtungsvertragsentwurf übermittelt. Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verpflichtet sich der Vorhabenträger eine festgelegte Nutzung innerhalb eines festgelegten Zeitraumes auf den Grundstücken durchzuführen bzw. zuzuführen.

Da es dem Vorhabenträger derzeit nicht möglich ist sich auf einen Realisierungszeitraum festzulegen ist ein Verfahrenswechsel vorgesehen.

4. Ziele und Zwecke der Planung sowie voraussichtliche Inhalte

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 Maßnahmenfläche die unter dem Aspekt "Biotop- und Artenschutz" zu einer besonderen Qualität entwickelt werden soll, 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 5a) 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 südwestlich 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 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens (Bebauungsplan Nr. 154) für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

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

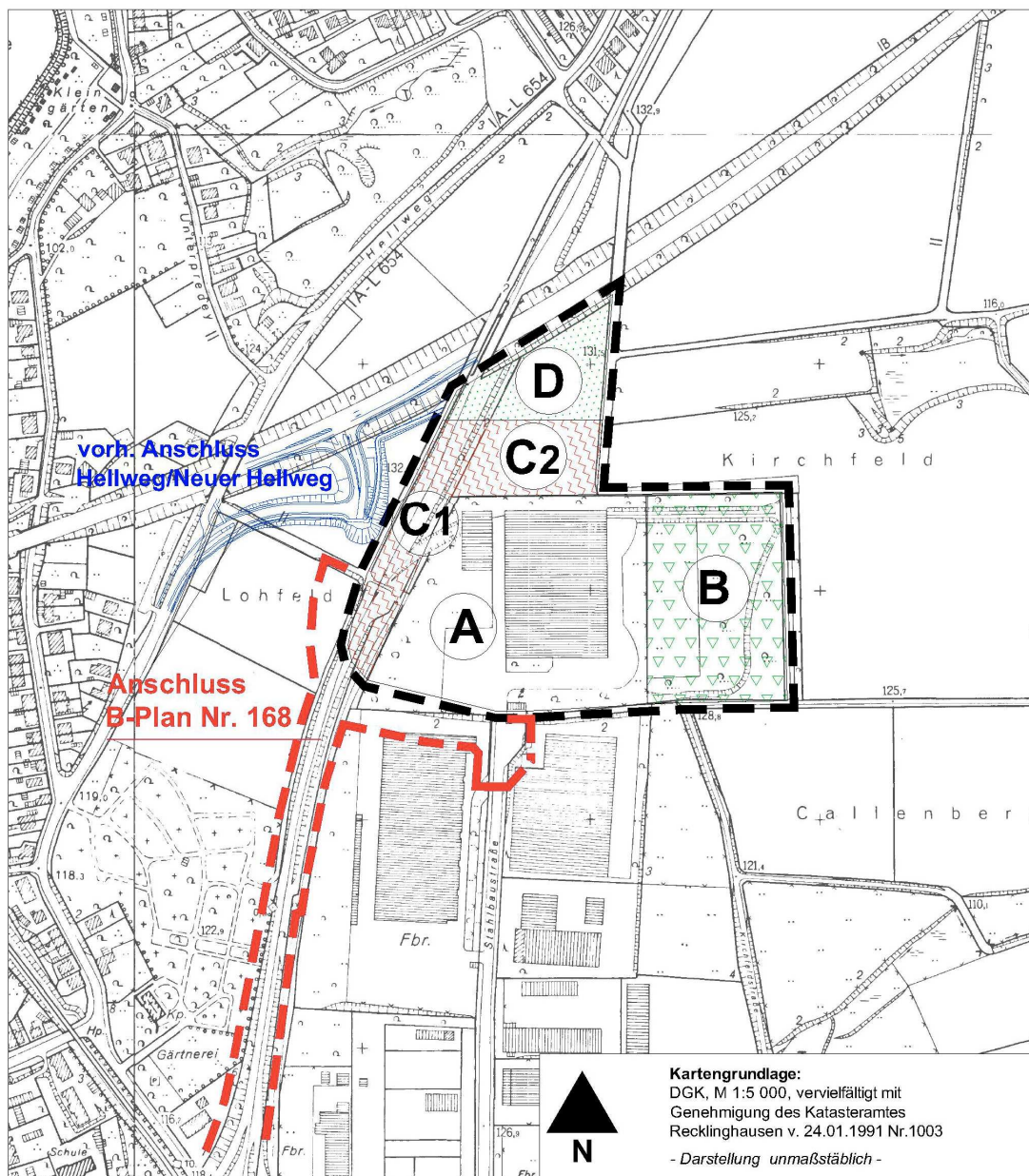
Die geplante Straßenverbindung der Stahlbaustraße mit dem Neuen Hellweg bilden das Verbindungsglied zwischen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 "Hellweg/Stahlbaustraße und diesem Bebauungsplan. Beide Planverfahren bilden im Westen eine gemeinsame Planbereichsgrenze.

Für die durch die Straßenplanung in Anspruch genommenen Gewerbeflächen sollen u.a. im Rahmen dieses Bebauungsplanes Nr. 184 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

- 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 (**C1**)
Im Norden Freiraum - Außenbereich (**C2**)
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.

Parallel hierzu ist beabsichtigt auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen (72. Änderung "Erweiterung GE-Merklinde").

5. Finanzielle Auswirkungen der Planung

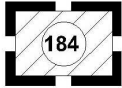
Die städtebaulichen Ziele können auch durch die Änderung der Verfahrensart von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB in einen Bebauungsplan nach § 9 BauGB erzielt werden.

Anfallende Kosten für die unten aufgeführten Planungen bzw. Gutachten werden von der Stadt Castrop-Rauxel über einen städtebaulichen Vertrag an den Investor weitergegeben.

- Bebauungsplan
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Umweltbericht
- Entwässerungskonzept

6. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan



räumlicher Geltungsbereich

**Übersichtsskizze
zum Bebauungsplan Nr. 184**

Planbereich: »Erweiterung GE-Gebiet Merklinde«

Anlage 1 Übersichtsplan

