



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/189
Datum: 26.10.20067

2006/251
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	30.05.2007	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	31.05.2007	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 189
Planbereich: Scheitens Berg
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. 189, Planbereich: „Scheitens Berg“ 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

Der ca. 4,75 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 liegt im Ortsteil Obercastrop, westlich der Wittener Straße. Er wird begrenzt durch:

- die Franzstraße im Norden,
- die Marienstraße im Nordosten,
- den katholischen Friedhof im Südosten und Süden,
- die Christinenstraße im Westen.

Der Hauptteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 189 stellt sich als nach Nordosten abfallende Hangfläche dar, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Der Geltungsbereich umfasst außerdem die südliche Bebauung an der Franzstraße sowie die östliche Bebauung an der Christinenstraße.

Die derzeit unbebauten Bereiche des Plangebiets sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Castroper Höhenrücken“. Die Naturschutzgebiete Nr. 4 „Wagenbruchquellen“ und Nr. 6 „Tongrube Lessmöllmann“ als Teile des Erholungsgebiets „Wagenbruch“ liegen westlich der Christinenstraße.

2. Anlass der Planung

Die Nachfrage nach individuell zu bebauenden Grundstücken in der Stadt Castrop-Rauxel ist ungebrochen. Besonders im Sektor der freistehenden Einfamilienhäuser und Doppelhäuser besteht ein Bedarf an geeigneten Flächen.

Die Fläche zwischen Marienstraße, Franzstraße und katholischem Friedhof im Ortsteil Obercastrop ist eine der wenigen Reserveflächen, die im Stadtgebiet für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt „Em-scher-Lippe“, stellt die Fläche bereits als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine wohnbauliche Nutzung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, durch die Verwendung organischer Formen ein städtebaulich attraktives, familienfreundliches Wohnbaugebiet zu schaffen. Im Hinblick auf die topographischen Besonderheiten des Gebietes soll durch den Bebauungsplan eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Unter Einbeziehung der für die Ableitung des Regenwassers erforderlichen Flächen und Anlagen in die städtebauliche Konzeption sollen sowohl Straßenräume als auch Grünverbindungen mit Aufenthaltsqualität vorgesehen werden. Vor dem Hintergrund einer ökologischen Bauweise sind Möglichkeiten einer Regenwasserbewirtschaftung bzw. des Einsatzes baulicher Maßnahmen zur Solarenergienutzung zu prüfen.

4. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 189 wird die Festlegung der Erschließungsflächen sowie die Festsetzung einer den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz entsprechenden Regenwasserableitung einschließlich der hierfür erforderlichen Flächen sein.

Im Bebauungsplan sind darüber hinaus geeignete Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs in den Naturhaushalt festzusetzen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 derzeit als Grünfläche dar. Im Zuge der Neuauufstellung des Flächennutzungsplans wird eine Anpassung der Darstellung an die im Bebauungsplan vorgesehene städtebauliche Entwicklung erfolgen.

Im Zuge der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts soll geprüft werden, in wie weit Teile der bereits bebauten Grundstücke an der Franz-, Marien- und Christinenstraße in die Planung einbezogen werden können. Im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 sind bodenordnende Maßnahmen im Rahmen eines Umlegungsverfahrens erforderlich.

6. Weitere Vorgehensweise/nächste Verfahrensschritte

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll im Sommer 2007 durchgeführt werden.