



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/141-142_2. Änd_Teil A
Datum: 29.09.2006

2006/209
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	24.10.2006	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	26.10.2006	

Betreff

BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 141/142, Teilbereich A

Planbereich "Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg"

hier: Beschluss zur 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch, den Bebauungsplan Nr. 141/142, Teilbereich A, Planbereich „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“ zu ändern und zu ergänzen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A ergibt sich aus der beigefügten und zum Beschluss gehörenden Übersichtsskizze (Anlage 1).

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Geltungsbereich

Der insgesamt rund 0,89 ha umfassende Teilbereich A des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 141/142 „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“ liegt im Stadtteil Ickern unmittelbar westlich des Einmündungsbereiches des Deininghauser Weges in die Recklinghauser Straße. Insgesamt umfasst die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Teilbereiches A, die zwecks einer eindeutigen Zuordnung den Arbeitstitel „Platanenhof“ trägt, die Flächen der 1. Änderung sowie eine Fläche im Nordwesten des Geltungsbereiches.

Der genaue räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A, der die Flurstücke Nr. 21, 23 und 65 sowie den nordöstlichen Teilbereich des Flurstückes Nr. 47 der Flur 10 umfasst, ist der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze zu entnehmen.

Anlass der Planung

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A vom 05. August 2002 ist die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen worden, auf der Fläche im Einmündungsbereich des Deininghauser Weges in die Recklinghauser Straße die in diesem Bereich bereits bestehenden Wohngebiete zu ergänzen und somit die vorhandene Wohnbebauung sinnvoll zu arrondieren. Eine Bebauung der Fläche ist jedoch bislang nicht erfolgt.

Ein niederländischer Investor ist nun mit dem Interesse an die Stadt herangetreten, die Fläche im Süden des Stadtteiles Ickern zeitnah der bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A angestrebten Wohnnutzung zuzuführen. Um die Fläche entsprechend dem gemeinsamen Interesse der Stadt und des Investors wirtschaftlich tragfähig und städtebaulich sinnvoll nutzen zu können, ist die erneute Änderung des Bebauungsplanes und die Erweiterung des Geltungsbereiches in nordwestliche Richtung erforderlich.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Wie auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A, zielt die 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes darauf ab, die im Stadtteil Ickern gelegene Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Nachdem die Fläche, die unter Einbezug einer Erweiterungsfläche eine sinnvolle Arrondierung der nordwestlich, nordöstlich und südöstlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung ermöglicht, bislang unbebaut geblieben ist, soll nun die zeitnahe Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung erfolgen. Um dieses Ziel erreichen zu können, ist vor dem Hintergrund einer verbesserten wirtschaftlichen Nutzbarkeit die Optimierung der Anzahl der auf der Fläche unterzubringenden Wohneinheiten erforderlich.

Das städtebauliche Konzept sieht die Entstehung eines überschaubaren und qualitätsvollen Wohngebietes vor. Entscheidend hierfür ist neben den vorgesehenen Haustypen und ihrer Anordnung die Rücksichtnahme auf die angrenzende Waldfläche und den vorhandenen Baumbestand.

Voraussichtliche Inhalte der Planung

In Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung „Am Beerenbruch“ südöstlich des Einmündungsbereiches des Deininghauser Weges in die Recklinghauser Straße sollen

auf der beschriebenen Fläche Doppelhäuser sowie im unmittelbaren Anschluss an den Deininghauser Weg Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise entstehen. Vorgesehen ist die Errichtung von voraussichtlich 17 Wohneinheiten.

Die Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes soll – wie bereits zur 1. Änderung des Teilbereiches A vorgesehen – ausschließlich über den Deininghauser Weg erfolgen. Die 5,0 m breite Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit, bei deren Dimensionierung die Bemessungsgrundlage eines 3-achsigen Müllfahrzeugs verwendet wurde, ist als Mischverkehrsfläche konzipiert und bereits als Baustraße hergestellt.

Zu dem südwestlich des Plangebietes gelegenen Waldgebiet wird ausgehend von den überbaubaren Flächen durch die Festsetzung einer Grünfläche ein Mindestabstand von 25 m eingehalten. Darüber hinaus sollen die auf den Flurstücken vorhandenen Laubbäume soweit wie möglich erhalten werden.

Um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen abschätzen zu können, wird gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur ökologischen Kompensation werden ebenfalls im Bebauungsplan berücksichtigt.

Wesentliche Änderungen im Vergleich zu der 1. Änderung

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A wurde für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung aus Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

Um die Fläche einer baulichen Nutzung zuführen und wirtschaftlich tragfähig entwickeln zu können, ist es jedoch erforderlich, die Anzahl der Wohneinheiten gegenüber der 1. Änderung von 10 Wohneinheiten auf voraussichtlich 17 Wohneinheiten zu erhöhen.

Unter Beibehaltung des Erschließungssystems wird mit der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes der bebaubare Bereich des Plangebietes entlang des Deininghauser Weges geringfügig erweitert. Anstelle der nicht überbaubaren Flächen und einer ursprünglich vorgesehenen Gemeinschaftsanlage für Carports ist nunmehr vorgesehen, hier die Errichtung weiterer Wohngebäude zuzulassen. Darüber hinaus kann durch die geringfügige Erweiterung der Baufenster im nördlichen und westlichen Teilbereich des Plangebietes eine Optimierung der überbaubaren Flächen erreicht werden.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Vergleich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A wird mit der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen, eine stärkere bauliche Nutzung der beschriebenen Fläche zuzulassen. Die Optimierung der Bebaubarkeit unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist erforderlich, um die bereits durch eine Baustraße erschlossene, jedoch bislang unbebaute Fläche im Sinne einer behutsamen Weiterentwicklung der Stadt und insbesondere des Stadtteiles Ickern einer Bebauung zuzuführen.

Inwiefern sich durch die Planung Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ergeben, wird in der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung ermittelt.

Die im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A anfallenden Kosten werden von dem Investor übernommen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben somit keine Kosten.

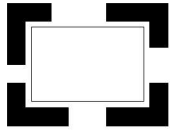
Weitere Vorgehensweise

Im weiteren Verlauf des Verfahrens soll zwischen dem Investor und der Stadt Castrop-Rauxel ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Dieser Vertrag dient dazu, die von den Vertragspartnern bei der kooperativen Durchführung des Vorhabens zu erbringenden Leistungen sowie die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten zu benennen.

Anlage 1

Übersichtsskizze

zum räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und 1. Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 141/142, Teilbereich A,
Planbereich „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

