



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/117a-5.Ä
Datum: 29.09.2006

2006/216
öffentlich

Sitzungsvorlage

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

Betreff

BAULEITPLANUNG

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a

Planbereich: Nördlich der Hagenstraße

Hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a, Planbereich: Nördlich der Hagenstraße, 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

2633736. Geltungsbereich

Der insgesamt rund 4,48 ha umfassende Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a liegt im Ortsteil Henrichsburg unmittelbar südlich der Bundesautobahn A 2. Die 5. Änderung umfasst die Wohnbaugrundstücke am Pothhof und Im Brendick sowie die von der Hagenstraße erschlossenen Flächen beidseitig des Einmündungsbereiches der Straße Im Brendick in die Hagenstraße.

Der genaue räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a ergibt sich aus dem beigefügten und zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1).

2633736. Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 117a „Nördlich der Hagenstraße“ ist bereits am 20.11.1998 in Kraft getreten. Um die relativ restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne der Stadt und der Eigentümerin der Fläche zu lockern und so eine bessere Vermarktbarkeit und abwechslungsreiche Bebauungsstruktur zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan jedoch in den vergangenen Jahren mehrfach geändert und die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes modifiziert.

Trotz der Lockerung der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zugunsten einer vielfältigen Bebauung mit unterschiedlichen Haustypen ist aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklungen in den letzten Jahren vorwiegend eine Bebauung aus größeren Reihenhausergruppen entstanden. Dies führte insgesamt zu einer hohen Siedlungsdichte und damit verbunden zu einer ungeordneten Situation des ruhenden Verkehrs innerhalb des Wohngebietes.

Um eine weitere Verdichtung in dem bislang vorhandenen Maße und eine Abnahme der Wohn- und Aufenthaltsqualität insbesondere durch eine weitere Erhöhung des Parkdrucks zu verhindern, ist es erforderlich, den Bebauungsplan erneut zu ändern. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a sollen Haustypen, die zu hohen Siedlungsdichten führen, zugunsten lockerer Bebauungsformen wie freistehender Einfamilien- und Doppelhäuser aufgegeben werden. Darüber hinaus sollen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen werden, um eine Entlastung des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen und die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu steigern.

2633736. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a zielt darauf ab, eine weitere Erhöhung der im Plangebiet vorhandenen Siedlungsdichte zu vermeiden und die Entstehung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes zu unterstützen. Die derzeit noch unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen einer lockeren Bebauung bevorzugt mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie kleinen Reihenhausergruppen mit maximal drei Reihenhäusern zugeführt werden.

Neben der Steuerung der Bebauungsstruktur soll zudem der bislang aus der hohen Bebauungsdichte resultierende Parkdruck durch die Ordnung des ruhenden Verkehrs reduziert werden. Vorgesehen ist sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich die Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr.

2633736. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in dem Wohngebiet südlich der A 2 eine Begrenzung der bereits bestehenden hohen Siedlungsdichte. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den zulässigen Gebäudetypen auf den bislang unbebauten Grundstücken innerhalb des Plangebietes wird eine weitere massive Reihenhauserbebauung unterbunden und die städtebauliche Qualität verbessert.

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a anfallenden Kosten werden von der Eigentümerin übernommen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben somit keine Kosten.

2633736. Weitere Vorgehensweise

Im weiteren Verlauf des Verfahrens soll zwischen der Eigentümerin 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.

2633736. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 1

Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a Nördlich der Hagenstraße im Maßstab ca. 1:3500

