



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/72
Datum: 30.10.2007

2007/287
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	29.11.2007	
Rat der Stadt	06.12.2007	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 72
Planbereich: Kirchstraße
Hier: Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☐ keine haushaltsmäßige Berührung

☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt den Bebauungsplan Nr. 72 als Satzung und billigt die zugehörige Begründung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Ickern, Flur 13, und wird begrenzt von der Kirchstraße im Westen, der Friedrichstraße im Norden und der Karolinenstraße im Osten und Süden. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Für das Plangebiet existiert bereits ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes aus dem Jahr 1973. Damals wurden die zecheneigenen Bergarbeiter-Wohnsiedlungen in Ickern privatisiert, wobei gelegentlich bei den Grundstücksteilungen unbebaute Flächen in den Blockinnenbereichen übrig blieben - die ehemals gemeinschaftlich genutzten Grabeländer. Für diese Bereiche wurde eine Vielzahl von Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um sie einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die meisten dieser Blockinnenbereiche sind inzwischen entsprechend den damaligen städtebaulichen Zielvorstellungen bebaut worden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 72 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche Blockinnenbebauung geschaffen werden.

3. Bisheriges Verfahren

Aufstellungsbeschluss durch den Betriebsausschuss 3	16.03.2006
Frühzeitige Unterrichtung der Bürger	12. - 19.12.2006
Beschluss zur Umstellung des Verfahrens auf § 13a BauGB sowie	
Beschluss zur öffentlichen Auslegung	30.08.2007
Bekanntmachung	20.09.2007
Öffentliche Auslegung mit Behördenbeteiligung	27.09. - 29.10.2007
dazu parallel Anordnungsbeschluss zum Umlegungsverfahren	23.03.2006
Umlegungsbeschluss des Ausschusses	17.05.2006

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Es ist stadtentwicklungspolitisches Ziel, für den Ortsteil Ickern weitere Wohnflächenangebote zu schaffen. Aus umweltökologischen Gründen und um die freie Landschaft zu schonen, soll die Erschließung neuen Baulands vornehmlich durch Nachverdichtung des Innenbereichs erfolgen. Die unbebaute Freifläche im Inneren des Baublocks zwischen der Kirchstraße, der Friedrichstraße und der Karolinenstraße ist für die Entwicklung einer kleinen Wohnsiedlung geeignet. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, diese Fläche einer städtebaulich sinnvollen und angemessenen Bebauung zuzuführen. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB durchgeführt, um die vorhandenen Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

5. Inhalt der Planung

Der Planentwurf ist auf Grundlage eines städtebaulichen Basisentwurfs unter aktiver Mitwirkung der Umlegungsbeteiligten entstanden. Vorgesehen sind 17 neue Bauplätze, davon 6 Doppelhausgrundstücke, der Rest freistehende Einfamilienhäuser. Wegen des hohen Grundwasserspiegels ist es erforderlich, dass die Baufläche um etwa einen halben Meter aufgefüllt wird; entsprechende Erkenntnisse eines hydrogeologischen Gutachtens sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind weder aus der Öffentlichkeit noch von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht worden.

7. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Der Planentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung nicht geändert.

8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Eine Untersuchung zur Berücksichtigung der Umweltbelange lieferte keine Anhaltspunkte dafür, dass das Bauprojekt einen erheblichen ökologischen Eingriff an dieser Stelle bedeutet. Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB wurde auf eine Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Die ökologische Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung.

Grundlage zur Verwirklichung der Maßnahme ist das Umlegungsverfahren U24, durch das dem Planentwurf entsprechende Grundstücke zur Bebauung und zur Erschließung gebildet werden. Durch das Umlegungsverfahren, das parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde, werden die bisherigen Eigentumsverhältnisse im Plangebiet geändert. Es soll ebenfalls bis Ende 2007 abgeschlossen werden.

Nach Angaben der zuständigen Fachbereiche und der AöR EUV ermitteln sich die Erschließungskosten überschlägig wie folgt:

Aufschüttung für den Straßenkörper	20.500,- €
Straßenbau (Baustraße)	136.400,- €
Straßenbau (Endausbau)	95.500,- €
Beleuchtung	16.000,- €
Grünflächen	4.200,- €
Baumpflanzung	2.100,- €
Kanalbau	133.000,- €
zusammen	rd. 407.700,- €

Nach § 129 BauGB tragen die Eigentümer 90% des beitragsfähigen Erschließungsaufwands. Sollte es nicht gelingen, die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen, muss die Gemeinde zeitnah Mittel im Haushalt bereitstellen und 10% der Kosten selbst tragen. Der Grunderwerb ist in diesem Fall nicht Teil der Erschließungskosten; durch das Umlegungsverfahren wird der Stadt das Straßengrundstück kostenfrei übertragen.

9. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

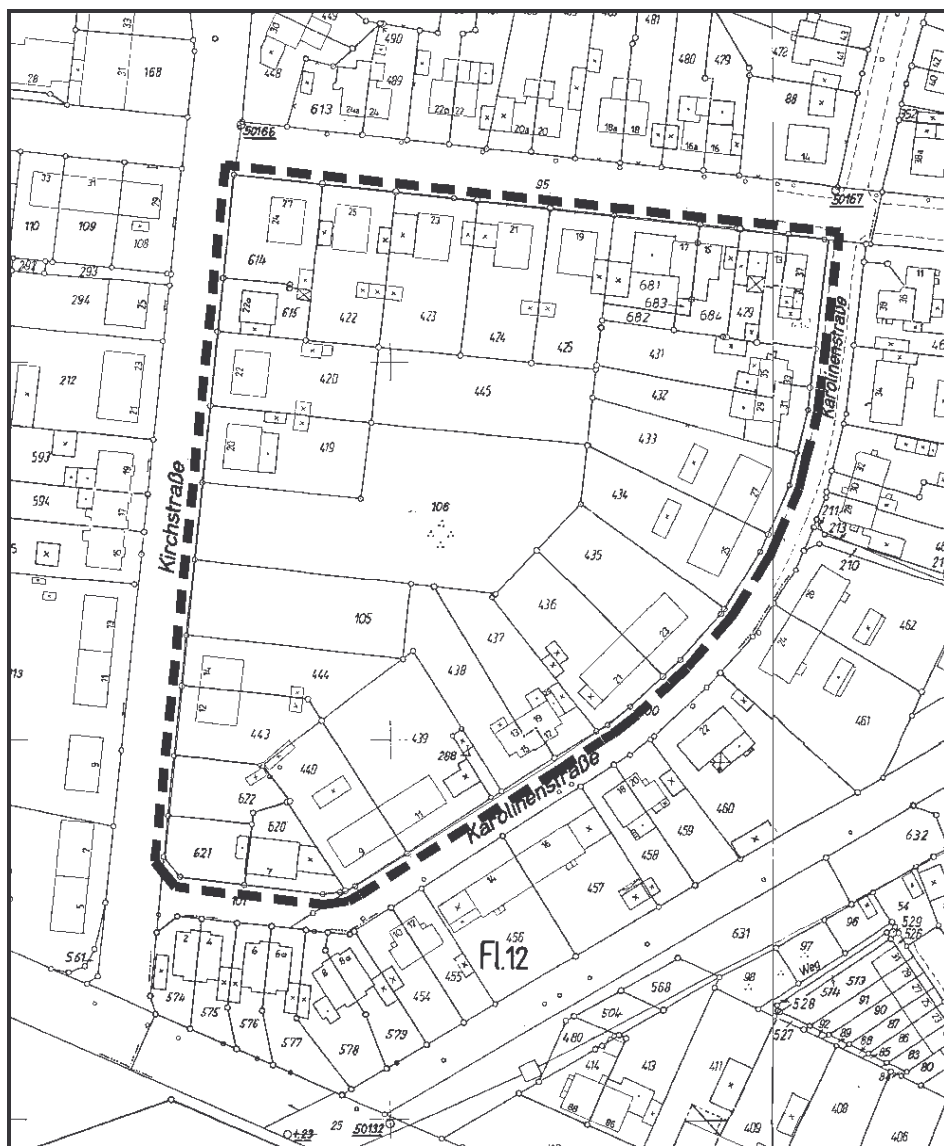
Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 72

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Umweltgutachten

Hinweis: Das Hydrogeologische Gutachten (Anlage zur Begründung) kann bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung angefordert bzw. eingesehen werden.

Anlage 1



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72
im Maßstab ca. 1:2000**

Anlage 2

Bebauungsplan Nr. 72 **Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Nr.	Name
1	Bergamt Recklinghausen
2	DSK Herne
3	LWL Archäologie, Münster
4	Kath. Gemeindeverband, Dortmund
5	Ev. Baureferat, Bielefeld
6	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bochum
7	Vestische Straßenbahnen
8	DSW 21, Dortmund
9	RWE
10	E.On
11	Gelsenwasser
12	Deutsche Telekom
13	ish Kabelfernsehen
14	BR Münster, ehem. StUA Herten
15	Emschergenossenschaft
16	Kreis Recklinghausen