



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00-108 2. Änderung
Datum: 25.07.2008

2008/198
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	02.09.2008	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	04.09.2008	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 108 2. Änderung

Planbereich: Albrechtstraße

hier: Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☐ keine haushaltsmäßige Berührung

☒ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

1. den Bebauungsplan Nr. 108 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern,
2. den Entwurf der Änderung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1 dieser Vorlage) dargestellt

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 (rechtskräftig seit 14.04.1984) liegt im Ortsteil Obercastrop, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 327 (teilweise) und 328. Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 „Albrechtstraße“ ist 2.321 m² groß.

Planungsanlass und Planungserfordernis

Für den zu ändernden Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 108 Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz – Flurstück 328 - und Parkanlage – Flurstück 327 - fest. Eine derartige Nutzung findet auf den Flurstücken nicht statt. Nach den Aussagen des Berichts über die „Spielraum & Spielplatznutzung der Stadt Castrop-Rauxel – Daten-Nutzung – Nachfrage“ aus dem Jahr 2005 ist in dem Spielplatzbezirk Obercastrop nach Einbezug der Schulgelände keine Spielflächendefizit vorhanden (vgl. Spielplatzerhebung 2005: 13, 14). Daher sollen die beiden Grünflächen für die Entwicklung von Wohnbauland im Innenbereich zur Verfügung gestellt werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 erforderlich.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung als Wohnbaufläche zu schaffen. Durch die Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen kann eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen für Wohnzwecke vermieden werden.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 dient der Nachverdichtung und setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest, so dass die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind (vgl. § 13a Abs. 1, Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Voraussichtliche Inhalte der Planung

Die bislang als Grünflächen festgesetzten Flurstücke werden als reines Wohngebiet festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes orientieren, so dass sich Vor-

haben in die bauliche Umgebung integrieren. Das Gebiet soll in offener Bauweise mit drei Einzel- oder auch Doppelhäusern bebaut werden. Die Stellung der Gebäude sowie die Höhe der baulichen Anlagen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens unter Berücksichtigung der Hanglage entwickelt werden.

Auf Grund der schwierigen topographischen Situation, die sich durch das starke Gefälle - insbesondere auf dem Flurstück 328 - ergibt, wird sich die Erschließung der Fläche aufwendig gestalten.

Es ist bereits eine verkehrstechnische Voruntersuchung zur Erschließung der Albrechtsstraße durchgeführt worden, Gegenstand der Untersuchung des Büros Hördemann sind die verkehrliche Straßenanbindung an die Albrechtsstraße sowie die Entsorgung des Niederschlags- und des Schmutzwasser sowohl im Trenn- als auch im Mischsystem gewesen.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Um die Fläche baulich nutzen zu können, wird die Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich sein. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, dass die Erschließung der Fläche wirtschaftlich möglich ist. Neben den Kosten für die Erschließungsanlagen werden auch Kosten für die Fällung einzelner Bäume anfallen, die sich innerhalb der voraussichtlichen Erschließungsfläche befinden.

Die Wohnbebauung wird sich in den Charakter der Umgebung einfügen und zu einer moderaten Erweiterung der bestehenden Siedlung führen. Zusätzliche Lärmemissionen durch die leichte Erhöhung des Verkehrsaufkommens werden in einem vertretbaren Rahmen erwartet. Durch die bauliche Nutzung der Grünflächen findet eine zusätzliche Versiegelung statt, die auf Grund der offenen Bauweise allerdings gering ausfallen wird.

Weitere Vorgehensweise

Nächster Verfahrensschritt ist die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und die Unterrichtung der Öffentlichkeit darüber, wo und in welchem Zeitraum sie sich über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung informieren kann.

Es ist beabsichtigt, die förmliche Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB parallel im vierten Quartal 2008 durchzuführen.