



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-29-33
Datum: 02.11.2009

2009/245
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	01.12.2009	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	03.12.2009	
Rat der Stadt	10.12.2009	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33
Planbereich: Merklinder Dorf - südwestlich der Merklinder Straße
hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen (§ 2 Abs. 3 BauGB)
b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
c) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen.

Der Rat beschließt,

- die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 1) angegeben ist.
- die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert wird.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

- c) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 als Satzung und billigt die zugehörige Begründung mit Umweltbericht in ihrer geänderten Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage A dargestellt.

B e i s e n h e r z
Bürgermeister

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Merklinde (Merklinder Dorf) südlich der Merklinder Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 umfasst die Flurstücke Gem. Merklinde, Flur 6, Flurstück 5 und 223 und hat eine Größe von ca. 4.050 qm.

Die Flächen sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 132 „Merklinder Dorf“.

2. Planungsanlass und –erfordernis / Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 132 aus dem Jahr 1990 verfolgte u.a. die Ziele das Dorf zur offenen Landschaft deutlich Abzugrenzen und einer städtebaulichen Neuordnung der noch zur Verfügung stehenden Bauflächen, um diese einer den Erfordernissen der Bevölkerung entsprechenden Bebauung zuzuführen.

Hierbei wurde neben einer maßvollen Neubebauung auch die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert.

Die Flurstücke 5 und 223 der Flur 6, Gemarkung Merklinde wurden von dem Vorhabenträger erworben. Auf dem Flurstück 5 befindet sich ein flächenmäßig großes, aber nur eingeschossiges Gebäude mit weiteren Anbauten (Schwimmballe).

Dieses Gebäude soll mit seinen Nebengebäuden abgerissen werden.

Hierdurch entsteht ein Bereich, der im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens neu geordnet werden soll.

Der Vorhabenträger ist entsprechend den Vorgaben des § 12 Baugesetzbuch bereit und in der Lage, dieses mit der Verwaltung abgestimmte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahme zu realisieren.

3. Inhalte und voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Auf den Grundstücken ist die Errichtung von 5 freistehenden Einfamilienhäusern und 2 Doppelhaushälften geplant.

Angestrebt ist eine aufgelockerte Bebauung mit dörflichem Charakter und einer „inneren“ Erschließung als kombinierte Verkehrs-, Stellplatz- und Grünfläche.

Sämtliche Gebäude erhalten ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und dürfen hierzu lediglich das Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss ausweisen, wobei die Dächer hier als gleichseitige Satteldächer mit 45 Grad Neigung auszubilden sind.

Kleinere Wohnanbauten (z.B. eingeschossige Erker mit darüber liegendem Austritt) sind in ihrer Form, Lage und äußerem Erscheinungsbild streng reglementiert.

Die Entwicklung verschiedener Haustypen auf Basis des selben Grundmodules schafft individuelle Lösungen, welche dennoch miteinander korrespondieren.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht, der einen separaten Teil der Begründung darstellt, beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen erkennbar sind, die einer Durchführung der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Maßnahmen entgegenstehen.

Der städtebauliche Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 33, „Merklinder Dorf - südwestlich der Merklinder Straße“ wurde im Rahmen einer solarenergetischen Prüfung im Hinblick auf sein passiv-solares Potenzial untersucht.

Bei der zuerst geprüften Ausgangsvariante des städtebaulichen Entwurfes waren Bäume als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft in den Privatgärten vorgesehen. Die solaren Verluste durch Baumverschattung lagen bei dieser Variante zwischen 8 % und 13,8 %.

Zur Optimierung der passiv-solaren Einträge wurde auf die Festsetzung von Baumpflanzungen in den Privatgärten abgesehen.

Als Ausgleich wurde im Vergleich zur Ausgangsvariante vier zusätzliche Baumpflanzungen im nördlichen Plangebiet im Bereich der geplanten Stellplatzanlage vorgesehen.

Die Verluste durch Baumverschattung betragen bei dieser optimierten Variante im Durchschnitt nur noch 2,7 %.

Durch die Verlagerung der Baumstandorte konnte die passive Solarnutzung um 5,7% auf insgesamt durchschnittlich 80,7 % gesteigert werden.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sowie der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen durch das geplante Vorhaben keine Kosten.

5. Bisheriges Verfahren

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss (Betriebsausschuss III) 01.02.2007
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 28.03. – 05.04.2007
- Frühzeitige Beteiligung der TÖB (§ 4 Abs. 1 BauGB) 23.01. – 27.02.2009
- Offenlegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) 14.09. – 16.10.2009

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Bürger haben sich sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch im Zuge der Offenlegung nicht geäußert.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beziehen sich auf die Erschließung und den Bodenschutz.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen ist dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1b) zu entnehmen.

7. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB von Kreis Recklinghausen vorgebrachten Hinweise zum Bodenschutz ergänzt.

8. Anlagen

Anlage A: Übersichtsskizze

Anlage 1: Abwägungsvorschlag, hier: Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 33

Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33

Anlagen zur Begründung:

Gutachten 1 - Bericht zur hydrogeologischen Untersuchung
(geotec Albrecht)

Gutachten 2 - Bericht zur geochemischen Untersuchung
(geotec Albrecht)

Anlage 5 - Architektenzeichnungen zum Bauvorhaben :
Gebäudemodul mit Variationsmöglichkeiten

Anlage 4: Städtebauliches Konzept

Anlage 6: 3D Animation

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33 Planbereich: "Merklinder Dorf - südwestlich der Merklinder Straße"



räumlicher Geltungsbereich

unmaßstäblich

