



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/186A
Datum: 06.11.2009

2009/251
öffentlich

Sitzungsvorlage

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 186A

Planbereich: Südlich der Johannesstraße

hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Umweltausschuss nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168A einschließlich Begründung zur Kenntnis und stimmt dem Umweltbericht zu.

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 186A einschließlich Begründung und Umweltbericht zustimmend zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 186A, Planbereich: Südlich der Johannesstraße, mit Begründung, Umweltbericht und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der insgesamt rd. 8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 befindet sich im Ortsteil Merklinde der Stadt Castrop-Rauxel. Er wird im Norden von der Johannesstraße, im Westen von der Wittener Straße und im Osten von der Bockenfelder Straße begrenzt. Im Süden erstreckt sich der Bebauungsplan fast bis zur Stadtgrenze Dortmund / Castrop-Rauxel.

Damit eine bedarfsgerechte und zeitnahe Umsetzung der Planung auf den Flächen im Bereich des Gleisdreiecks erfolgen kann, wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses der Geltungsbereich in die Teilbereiche A und B unterteilt. Die weiteren Verfahrensschritte werden für die beiden Bereiche A und B separat durchgeführt. Eine abgestimmte städtebauliche Entwicklung des gesamten Geltungsbereiches soll durch die Rahmenplanung Merklinde gewährleistet werden. Das städtebauliche Konzept zur Rahmenplanung wurde im Dezember 2008 dem Rat zur Kenntnis gegeben und das Nutzungskonzept zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der hier betrachtete Geltungsbereich des Bebauungsplans 186A umfasst die nördlichen Flächen des Bebauungsplangebiets zwischen Johannesstraße, Wittener Straße und den östlichen Gleisen des Dreiecks entlang der Bockenfelder Straße. Die südwestliche Grenze bezieht die dortigen ehemaligen Gleise mit ein und verläuft auf der Grundstücksgrenze zu den westlich gelegenen Wohnbereichen. Dieser Teilbereich A des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 2,07 ha.

Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 186 A sind dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Abgrenzung zwischen den beiden Teilbereichen A und B hat sich im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss geringfügig geändert.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Die ehemaligen Gleisanlagen und zum Teil als Grabeländer genutzten Freiflächen im Bereich des Gleisdreiecks Merklinde bedürfen nach der Aufgabe der Nutzung als Bahnflächen und der Verlagerung der Grabeländer einer sinnvollen Folgenutzung. Die Stadt Castrop-Rauxel beabsichtigt die Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Als Grundlage für die Entwicklung der Flächen ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht erforderlich. Dies soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 A der Stadt Castrop-Rauxel geschaffen werden.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 186 A ist die städtebaulich sinnvolle Nutzung einer Freifläche, die durch den Rückbau der Gleisanlagen der MGG Montan-Grundstücksgesellschaft mbH, der Deutschen Steinkohle und der Deutschen Bahn AG entstanden ist. Die Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186 A dient der Entwicklung von Wohnbauflächen. Hierbei wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Merklinde unter Berücksichtigung der bestehenden kirchlichen und kulturellen Einrichtungen an diesem Ort angestrebt.

Das geplante Wohngebiet soll die an der Wittener Straße und der Johannesstraße vorhandene Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise ergänzen. Es sollen unterschiedliche Wohnangebote geschaffen werden und ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild der neu geplanten Siedlung entstehen. Ziel ist es, Bauflächen für Reihenhäuser, Doppel- oder Einzelhäuser sowie Geschosswohnungen vorzusehen. Wünschenswert ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage auf dem Grundstück südlich der evangelischen Kirchengemeinde in und damit die Herausbildung einer neuen sozialen Mitte für den Stadtteil. Der Bebauungsplan sollte die grundsätzlichen Möglichkeiten für eine solche Entwicklung eröffnen.

4. Verfahrensstand

Am 31.05.2007 hat die Stadt Castrop-Rauxel die Aufstellung des Bebauungsplans 186, Teilbereich A, Planbereich „Südlich der Johannesstraße“ beschlossen.

In der Sitzung vom 02.04.2008 wurde der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet dem Beirat für Kunst und Stadtgestaltung der Stadt Castrop-Rauxel vorgestellt. Die Empfehlungen des Beirats sind in den Bearbeitungsprozess eingeflossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 19.09. bis 26.09.2007 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit 06.04. bis 08.05.2009 durchgeführt.

5. Inhalte der Planung

Auf dem überwiegenden Teil der Flächen des Plangebiets ist die Festsetzung von Wohnbauflächen vorgesehen, um die entlang der Wittener Straße vorhandene Wohnnutzung zu ergänzen.

Die Flächen für die Kirche und das zugehörige Gemeindehaus werden erhalten und als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Zeilenbebauung in Form von Reihen- und Doppel- bzw. Einzelhäusern vor. Diese Gebäude sind vorwiegend in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Die Wohnnutzung in der direkten Umgebung wird hiermit ergänzt. Insgesamt werden maximal 37 Einfamilienhäuser, davon 19 als Reihen- und 18 als Doppel- oder Einzelhäuser entstehen.

Entlang der Wittener Straße ermöglichen zwei Baufenster die Errichtung von zwei Geschosswohnungsbauten mit ca. 6 und ca. 20 Wohneinheiten. Innerhalb des Baufensters des in der Planzeichnung mit der Nr. 39 gekennzeichneten, L-förmigen Gebäudes südlich der Kirche ist alternativ zur Errichtung von Geschosswohnungen der Bau eines Seniorenwohncentrums mit etwa 40 Wohneinheiten denkbar. Aufgrund der Nachbarschaft zur Kirche und der Stellung der Baukörper zueinander könnte damit in Zukunft ein Stadtraum zwischen Kirche und Seniorenwohncentrum entstehen, der den Charakter eines sozialen Quartierszentrums aufweist. Im Rahmen des Bebauungsplans und des städtebaulichen Vertrags können zur Nutzung des betreffenden Baugrundstücks jedoch keine verbindlichen Regelungen getroffen werden. Gleichwohl sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit die Möglichkeiten für die Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage und für die Herausbildung eines gemeinsamen städtebaulichen Ensembles mit dem Baukörper der Kirche geschaffen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen insgesamt die Realisierung von ca. 63 Wohneinheiten (ca. 83 Wohneinheiten im Fall der Errichtung einer Seniorenwohnanlage).

Um ein einheitliches Gestaltungsbild der neu geplanten Siedlung zu erhalten sind die Fassaden ausschließlich als Putzfassaden in einem im Bebauungsplan festgesetzten hellen Farbspektrum (Weiß und Hellelfenbein) auszuführen. Die Dächer der Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser (WA 1 und WA 3) sollen einheitlich als Satteldächer mit nicht glänzenden Materialien in der Farbe Anthrazit errichtet werden.

Die äußere Erschließung erfolgt über die westlich des Plangebiets gelegene Wittener Strasse. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Johannesstraße und eine von dieser nach Süden abzweigende Planstraße.

Es wurde gutachterlich geprüft das Plangebiet über eine ca. 50 m südlich der Johannesstraße verlaufende Straße zu erschließen. Da es jedoch in diesem Fall voraussichtlich zu erheblichen Rückstaus im Bereich der nördlichen und südlichen Ampelanlagen der Wittener Straße kommen würde, wird die Alternative nicht weiter verfolgt. (vgl. hierzu Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüro Spitzbarth & Oertel, April und September 2008).

Die einzelnen Grundstücke werden kammartig über von der zentralen Planstraße abzweigende, zumeist befahrbare Stichwege erschlossen. Lediglich ein Stichweg wird als nicht befahrbarer Fußweg hergestellt werden (siehe im Entwurf des Bebauungsplans die mit GF 1 bezeichnete Fläche). Diese privaten Erschließungsflächen werden nicht als öffentliche Verkehrsflächen sondern als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Anwohner sowie sonsti-

ger notwendiger Verkehre (z. B. der Ver- und Entsorger und der Notfall- und Rettungsdienste) zu belastende Flächen festgesetzt.

Die Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Wittener Straße soll gesichert werden indem für die von der Planstraße auf die Wittener Straße führende private Erschließungsfläche (siehe im Entwurf des Bebauungsplans die mit GFL 5 und 8 bezeichneten Flächen) zusätzlich ein Gehrecht für Fußgänger und ein Fahrrecht für Radfahrer festgesetzt wird. Ein Durchfahren der Straße mit Pkws soll durch entsprechende Poller vermieden werden.

Der durch die zukünftigen Wohneinheiten verursachte ruhende Verkehr wird auf den Privatgrundstücken innerhalb der im Bebauungsplanentwurf entsprechend festgesetzten Flächen für Garagen / Carports / und Stellplätze untergebracht. Im Eingangsbereich des Plangebietes an der Johannesstraße werden auf einer öffentlichen Stellplatzanlage 12 Stellplätze entstehen. Weitere 5 Stellplätze sind am Ende der Planstraße vorgesehen. Eine Errichtung von ca. 8 zusätzlichen Stellplätzen ist im Straßenraum der Planstraße vorgesehen (siehe Anlage 2, städtebaulicher Entwurf).

Im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Auf den Grünflächen des Spielplatzes sind ebenfalls Ausgleichspflanzungen für die baulichen Eingriffe im Plangebiet festgesetzt. Weitere Kompensationsmaßnahmen stellen die auch der Bildung von Raumkanten dienenden Baumpflanzungen entlang der Johannesstraße und der Planstraße sowie die flächige Gehölzpflanzungen im südlichen Plangebiet dar.

Am östlichen Rand des Plangebiets werden zu begrünende Schallschutzwälle in Verbindung mit einer Schallschutzwand errichtet. Diese dienen dem Schutz der östlichen Wohnbebauung vor den von der östlich angrenzenden Emschertalbahn und dem Gewerbegebiet ausgehenden Lärmimmissionen.

6. Prüfung des passiv-solaren Potenzials

Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet südlich der Johannesstraße weist Im Durchschnitt ein solarenergetisches Potenzial von 81,6% auf. Damit ist eine gute Ausnutzung der passiven Solareinstrahlung gegeben (Bewertung mit „gut“ von 75 – 85 %).

Es bestehen keine Verluste aufgrund von Topographieverschattung. Durch die geplante Vegetation wird das passiv-solare Potenzial um 1,0 % gemindert. Die Hausverschattung mindert die passiv-solaren Erträge um durchschnittlich 11,7 %. Die Minderung des solarenergetischen Potenzials durch eine ungünstige Ausrichtung beträgt 5,6 %. Durch eine Minderung der Gebäudehöhen im Laufe des Verfahrens konnte das passiv-solare Potenzial um ca. 3,5 % gesteigert werden.

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, die bislang als Grabeland genutzten bzw. brach liegenden Flächen neu zu ordnen und einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Ein Teil der durch die Bebauung des Gebietes entstehenden Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft können im Plangebiet selbst kompensiert werden. Das restliche Biotopwertdefizit wird im Rahmen des Ausgleichsflächenpools der Stadt Castrop-Rauxel ausgeglichen.

Zur Herstellung der Erschließungsanlagen wird mit der Flächeneigentümerin ein Erschließungsvertrag geschlossen. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen damit keine Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen.

8. Weitere Vorgehensweise

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist im Januar / Februar 2010 vorgese-

hen. Die Vorlage zum Satzungsbeschluss sowie die Rechtskraft des Bebauungsplans werden voraussichtlich im März / April 2010 erfolgen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 186A

Anlage 4: Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

Hinweis: *Die Anlagen der Begründung mit Umweltbericht können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung angefordert bzw. eingesehen werden.*