



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00/189
Datum: 13.08.2009

2009/175
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	08.09.2009	10
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	09.09.2009	8
Rat der Stadt	17.09.2009	12

Betreff

Bebauungsplan Nr. 189

Planbereich "Scheitens Berg"

- hier:
- a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
 - b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
 - c) Satzungsbeschluss nach § 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,

- a) die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3 und 4) angegeben ist.
- b) die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

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

Der Rat beschließt ferner

- c) den Bebauungsplan Nr. 189 in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung mit Umweltbericht in ihrer geänderten Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 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 ca. 3,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 liegt im Ortsteil Obercastrop, westlich der Wittener Straße. Er wird begrenzt durch:

- die südlich der Franzstraße liegenden Flurstücke im Norden,
- die Marienstraße im Nordosten,
- den katholischen Friedhof im Südosten und Süden,
- die Christinenstraße im Westen.

Der Hauptteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 189 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und stellt sich als nach Nordosten abfallende Hangfläche dar. Der Geltungsbereich umfasst außerdem einige bereits bebaute Flurstücke östlich der Christinenstraße sowie westlich der Marienstraße.

Die derzeit unbebauten Bereiche des Plangebiets sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Castroper Höhenrücken“. Die Naturschutzgebiete Nr. 4 „Wagenbruchquellen“ und Nr. 6 „Tongrube Lessmöllmann“ als Teile des Erholungsgebiets „Wagenbruch“ liegen westlich der Christinenstraße.

2. Planungsanlass und -erfordernis

In Castrop-Rauxel besteht eine anhaltende Nachfrage nach individuell zu bebauenden Grundstücken im Sektor der freistehenden Einfamilien- und Doppelhäuser.

Die Fläche zwischen Marienstraße, Franzstraße und Friedhof im Ortsteil Obercastrop ist eine der wenigen innenstadtnahen Reserveflächen, die im Stadtgebiet Castrop-Rauxel für die wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und die planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Nutzung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Castrop-Rauxel verfolgt das Ziel, durch Ausweisung von Wohnbauland im Innenbereich bereits bebaute Gebiete zu stärken und den negativen Auswirkungen einer Siedlungsflächenentwicklung im Außenbereich entgegenzuwirken. Das Plangebiet erfüllt als Arrondierungsfläche zwischen vorhandenem Wohngebiet und Friedhof die Voraussetzungen für eine Entwicklung als Wohnbaufläche. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebaulich attraktives, hochwertiges Wohngebiet geschaffen werden.

Die besonderen topographischen Verhältnisse am Scheitens Berg und die Nähe zur freien Landschaft erfordern ein anspruchsvolles städtebauliches Konzept. Es sollte ein städtebauliches Konzept mit klarem Leitgedanken entwickelt werden, welches die besondere topographische Lage und die Nähe zum freien Landschaftsraum berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept soll die Entstehung eines Quartiers mit hohem Wiedererkennungswert ermöglichen und eine Quartiers- und Nachbarschaftsbildung begünstigen.

4. Inhalte der Planung

Auf dem überwiegenden Teil der Flächen des Plangebiets ist die Festsetzung von Wohnbauflächen vorgesehen. Um dem Landschaftsbild gerecht zu werden, überschreitet die Bebauung die Geländekuppe im westlichen Bereich des Plangebiets nicht, sondern bleibt hinter der westlichen Grenze des Friedhofs zurück.

Die Erschließung und die Bebauungsstruktur des städtebaulichen Konzeptes orientieren sich an der bestehenden Topographie. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Anbindung an die Marienstraße. Die bestehende Zufahrt zum Friedhof wird genutzt, um eine Doppelerschließung zu vermeiden. Sie wird auf 7,50 Meter verbreitert. Diese Haupteerschließungsstraße wird bis zur Geländekuppe im Südwesten weiter geführt werden. Drei untergeordnete Wohnwege mit einem Querschnitt von 5,50 Meter erschließen jeweils in hangparalleler Lage die Wohngruppen nördlich dieser Haupteerschließung. Die Wohnwege definieren jeweils zusammengehörige Nachbarschaften, die gleichzeitig auch sinnvolle Bauabschnitte darstellen. Sie münden jeweils in einen Wohnhof, der neben der Wendefunktion auch gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum der Anwohner ist. Die Zugangssituation zum Friedhof mit der Kapelle wird mit der Festsetzung der vorgelagerten Platzfläche als private Verkehrsfläche freigehalten.

Insgesamt sind in dem städtebaulichen Konzept 29 Einzelhäuser und 13 Doppelhäuser (maximal 55 Wohneinheiten) vorgesehen. Anstelle der Doppelhäuser können auf einigen Grundstücken auch Einzelhäuser errichtet werden. Das Spektrum der Grundstücksgrößen reicht von 275 m² und 350 m² bei Doppelhäusern und 400 m² bis 800 m² bei Einzelhäusern, wobei der Schwerpunkt im Bereich der Grundstücksgrößenklasse von 500 m² liegt. Damit können innerhalb des Wohnquartiers verschiedene Bauweisen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse realisiert werden.

Die Gebäude werden weitestgehend hangparallel angeordnet. Vorgesehen ist im gesamten Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung. Eine Begrenzung der Höhen wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der solarenergetischen Vorprüfung der städtebaulichen Entwürfe sowie der gestalterischen Belangen vorgenommen. Die Traufhöhen der Gebäude im Plangebiet werden überwiegend zwischen 5,40 und 6,60 Metern liegen. Am westlichen Ende der Haupteerschließungsstraße befinden sich drei Gebäude, die lediglich eingeschossig mit einer Traufhöhe von maximal 4,00 Metern errichtet werden können.

Entlang der Haupteerschließung sind Gebäude mit flach geneigten Pult- oder Flachdächern zulässig. Im südwestlichen Plangebiet, auf der höchsten Lage des Scheitens Berg werden Flachdächer zwingend vorgeschrieben, um einen städtebaulich einheitlichen Bereich ansprechender und moderner Architektur entstehen zu lassen. Auf der Südseite der Wohnwege werden die Gebäude so ausgerichtet, dass die Hauptgebäude- und die Gärten nach Südwesten ausgerichtet sind. Für diese Gebäude sind ebenfalls flach geneigte Pult- oder Flachdächer festgesetzt. Auf der Nordseite der Wohnstraßen wird hingegen eine Ost-West-Ausrichtung der Gebäude bevorzugt, um Südostgärten zu ermöglichen und Nordostgärten zu vermeiden. In diesem Bereich sind Gebäude mit Pultdächern oder mit traufständigen Satteldächern realisierbar.

Die Hauptfassadenteile sind einheitlich als Putzfassaden im Farbspektrum weiß, grau und beige auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile können auch in anderen Farbtönen oder mit den Materialien Holz, Zinkblech oder Faserzementfassadentafeln verkleidet werden. Die Dächer sind einheitlich in nicht glänzenden Dachziegeln im Farbton anthrazit oder schwarz zu decken. Ausnahmsweise sind zudem Dacheindeckungen mit Zinkblech und Dachbegrünungen zulässig.

Die differenzierten Festsetzungen zur Gebäudekubatur, Dachneigung und Gestaltung sollen ein einheitliches und gleichzeitig abwechslungsreiches, städtebauliches Bild der Siedlung ermöglichen. Auf diese Weise wird die Bildung eines ansprechenden Gesamtbildes der Siedlung und die Herausbildung einzelner Lagen mit hohem Wiedererkennungswert ermöglicht.

Im Norden des Plangebiets ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser bindet jeweils an die Wohnhöfe an und ermöglicht somit ein hohes Maß an Durchlässigkeit innerhalb des Gesamtquartiers. Zudem wird gesichert, dass die Blickbeziehungen in Richtung Castrop weiterhin für die Öffentlichkeit wahrnehmbar bleiben. Der Fußweg wird in südwestliche Richtung aus dem Wohngebiet herausgeführt und bindet dort an das vorhandene Wegenetz des Freiraum- und Naherholungsbereiches zwischen Obercastrop und Bövinghausen an.

Der ruhende Verkehr des Wohngebietes wird auf den privaten Baugrundstücken mit einem Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit untergebracht. Dies ist bei der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung problemlos möglich. Darüber hinaus können im öffentlichen Straßenraum Stellplätze für Besucher in Form von Längsparkständen angeordnet werden.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der topografischen Verhältnisse ist eine Versickerung oder Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer nicht möglich. Die Entwässerung des Plangebiets ist dementsprechend im Mischsystem vorgesehen. Der Anschluss an das bestehende System erfolgt in der Marienstraße.

5. Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan wird der Bau von maximal 55 neuen Wohneinheiten innerhalb eines in sich geschlossenen Wohngebiets ohne Durchgangsverkehr ermöglicht. Das durch die geplanten Wohneinheiten entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch das vorhandene Straßenverkehrsnetz problemlos aufgenommen werden.

Die Bebauung des Plangebiets hat Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Eine detaillierte Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie eine Bilanzierung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der erfolgenden Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht. Die im Rahmen der Umweltprüfung zu beachtenden Schutzgüter und ihre einzelnen Funktionen werden überwiegend gering beeinträchtigt. Stärkere Beeinträchtigungen erfahren das Schutzgut Boden, die landschaftsästhetische Funktion und die Durchlüftungsfunktion. Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets festgesetzt.

Die Gesamtkosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Herstellung der Kompensationsmaßnahmen für die Erschließungsanlagen werden voraussichtlich insgesamt ca. 1.100.000 € betragen. Davon sind ca. 560.000 € für Kanalbaumaßnahmen, ca. 430.000 € für den Straßenbau, ca. 17.000 € für die Errichtung von Fußwegen und ca. 84.000 € für Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur Landschaft zu berechnen.

Gemäß § 129 Abs. 1 BauGB sind mindestens 10 % der Erschließungskosten von der Gemeinde zu tragen. 90% der Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen werden von den Eigentümern getragen.

6. Solarenergetische Vorprüfung

Der städtebauliche Entwurf für das Bebauungsplangebiet „Scheitens Berg“ wurde einer solar-energetischen Prüfung in Bezug auf sein Potenzial zur passiven Nutzung von Solarenergie unterzogen und der Entwurf entsprechend optimiert.

Der optimierte Entwurf bietet die Voraussetzungen für eine Nutzung des passiv-solaren Potenzials von etwa 80 % (79,6%). Damit ist eine gute Nutzung der passiven Solarenergie gegeben. Gegenüber der Ausgangsvariante des städtebaulichen Entwurfes wurde mit der Prüfung eine Steigerung des solarenergetischen Potenzials der Gesamtsiedlung um etwa 11 % erreicht. Die baulichen Voraussetzungen, um diese solaren Gewinne zu erzielen, werden mit Gebäudekörperfestsetzungen und Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Eine zusätzliche Optimierung der energetischen Gebäudebilanz kann im Rahmen von Bauberatungen stattfinden.

7. Empfehlung des Kunst- und Gestaltungsbeirats

Zur Qualitätssicherung der städtebaulichen Entwicklung wurden im Rahmen eines verwaltungs-internen Qualifizierungsverfahrens drei Planungsbüros mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes beauftragt. Die drei städtebaulichen Entwürfe wurden dem Beirat für Kunst und Stadtgestaltung der Stadt Castrop-Rauxel in seiner Sitzung am 16.01.2008 durch die Entwurfsverfasser vorgestellt. Der Beirat sprach dem Entwurf des Büros Planquadrat Dortmund im Vergleich zu den beiden anderen Entwürfen aufgrund seiner klaren städtebaulichen Grundstruktur die besten Chancen für eine qualitätvolle Weiterentwicklung zu.

Im weiteren Überarbeitungsprozess sind in diesen Entwurf durch erneute Präsentation in den Sitzungen des Kunst- und Gestaltungsbeirats am 27.02.2008 und 02.04.2008 die Empfehlungen des Beirats eingeflossen.

Prüfung des Antrags der Partei DIE LINKE zur verpflichtenden Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung und zur Nutzung erneuerbarer Energie

Am 09. Juli 2008 wurde durch das Ratsmitglied Frau Angelika Aime-Wiegold (Die LINKE) der dieser Sitzungsvorlage beigefügte Antrag an den Rat der Stadt Castrop-Rauxel eingereicht. Beantragt wurde für das Bebauungsplangebiet Nr. 189 „Scheitens Berg“ die verpflichtende Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung und erneuerbarer Energie im Planbereich vorzuschreiben. Der Rat hat den Antrag am 11.09.2008 zur weiteren Beratung an den Umweltausschuss und den Betriebsausschuss 3 verwiesen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Thematik in einer entsprechenden Sitzungsvorlage aufzubereiten.

Im Oktober 2008 wurde durch die Verwaltung bereits eine erste Stellungnahme zur rechtlichen Umsetzbarkeit zur Festsetzung einer Nutzungspflicht von Kraft-Wärme-Kopplung und erneuerbaren Energien im Rahmen eines Bebauungsplans abgegeben. Die Prüfung wurde im weiteren Verfahrensablauf fortgeführt. In der Anlage 7 ist eine zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung zu dem genannten Antrag gegeben.

8. Bisheriges Verfahren

Am 31.05.2007 hat der Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr) die Aufstellung des Bebauungsplans 189, Planbereich „Scheitens Berg“ beschlossen.

Am 24.04.2008 nahmen der Umweltausschuss und der Betriebsausschuss 3 den städtebaulichen Entwurf zur Bebauung der Fläche „Scheitens Berg“ zur Kenntnis. Die Verwaltung wurde beauftragt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189, Planbereich „Scheitens Berg“ den vorliegenden städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 01.12.2008 bis einschließlich 08.12.2008 stattgefunden. Am 08.12.2008 fand eine Bürgeranhörung vor Ort statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand vom 04.05. – 05.06.2008 statt.

Am 23.04.2009 nahm der Betriebsausschuss 3 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 189 einschließlich Begründung und Umweltbericht zustimmend zur Kenntnis und beschloss, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 189, Planbereich: Scheitens Berg, mit Begründung, Umweltbericht und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom 29.06.-30.07.2009 stattgefunden.

9. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen insbesondere die Themen Bergbau, Infrastruktur, Verkehrserschließung, Bodenschutz, Brunnennutzung und Entwässerung. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen zu den Themen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Natur und Landschaft, Mensch und Klima, Verkehrserschließung, Bauausführung und Fassadenverkleidung eingegangen. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken und der Abwägungsvorschlag sind der Anlage 4 zu entnehmen.

10. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Im Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass im Bereich der Häuser an der Marienstraße (WA 7) die Herstellung der notwendigen fußläufigen Querungen des Entwässerungsgrabens in Abstimmung mit dem EUV zu erfolgen hat.

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

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 5: Bebauungsplan in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 6: Begründung mit Umweltbericht in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 7: Prüfung des Antrags der Partei DIE LINKE zur verpflichtenden Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung und zur Nutzung erneuerbarer Energie