



Bereich: Stadtplanung
Az: 31-26-00/25a 3. Änd.
Datum: 18.08.2009

2009/188
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	08.09.2009	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	10.09.2009	
Rat der Stadt	17.09.2009	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 25a, 3. Änderung
Planbereich: Frohlinde, östlich der Dortmunder 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,

- a) die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 2 und 3) 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. 25 a in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

Im Vergleich zum Beschluss zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans hat sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig verkleinert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 3.431 m² umfassende Geltungsbereich der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 a umfasst das Flurstück 518 (derzeit öffentliche Grünanlage) sowie Teilbereiche der Flurstücke 439, 391 (derzeit beide öffentliche Verkehrsfläche) und 157 (Mühlenbach) in der Gemarkung Frohlinde, Flur 7. Der seit dem 19.07.1976 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 a, Planbereich „Frohlinde, östlich Dortmunder Straße“ wurde erstmalig am 16.03.1979 und zum zweiten Mal am 24.05.1980 geändert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Frohlinde, Flur 7.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25a ist das Flurstück Nr. 518 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfläche“ und „Parkanlage“ festgesetzt. Die Spielplatznutzung wurde gemäß Ratsbeschluss vom 24.02.2005 zur Jahresmitte 2005 aufgegeben.

Es besteht eine anhaltende Nachfrage nach Eigenheimen in gewachsenen Ortslagen. Castrop-Rauxel bietet gute Standortvoraussetzungen, um diesem Bedarf entgegenzukommen. Um eine Siedlungsflächenentwicklung im Außenbereich und die damit verbundenen negativen Auswirkungen zu verhindern und gleichzeitig dem genannten Bedarf gerecht werden zu können, ist es notwendig geeignete Flächen im Innenbereich für die Wohnbaulandentwicklung vorzusehen.

Die Freiflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 a befinden sich in einem reinen Wohngebiet. Sie werden umseitig durch Reihen- und Doppelhausbebauung begrenzt und eignen sich daher besonders für eine, dem bestehenden Bedarf entgegenkommende Nachverdichtung im Innenbereich. Um die Flächen einer neuen Nutzung als Wohnbauland zuführen zu können, ist eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 25 a erforderlich.

Der Geltungsbereich der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 a soll im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufgestellt werden. Es wird daher auf eine Umweltprüfung, und einen entsprechenden Umweltbericht sowie ein Monitoring nach § 2 und § 2 a BauGB verzichtet. Da die Flächen derzeit als Bestandteil der örtlichen Freiraumverbindung dienen, wird eine gesonderte Dokumentation der Umweltbelange durchgeführt (siehe Teil II der Begründung).

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Castrop-Rauxel hat zum Ziel, die Ausweisung von Wohnbauland im Innenbereich bereits bebauter Gebiete zu stärken um den negativen Auswirkungen einer Siedlungsflächenentwicklung im Außenbereich entgegenzuwirken. Mit der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entstehung von Wohnbauland im Innenbereich geschaffen werden.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 a sollen eine maßvolle Nachverdichtung des bestehenden Wohngebiets ermöglichen, um einen Bezug zur vorhandenen und zu erhaltenden Freiraumverbindung zu schaffen. Die Nachverdichtung sollte daher lediglich in aufgelockerter Form erfolgen. Die neu geplante Bebauung sollte sich städtebaulich an der bereits vorhandenen Bebauung orientieren.

Es ist beabsichtigt, die vorhandene Freiraumverbindung in Nord-Süd-Richtung sowie entlang des Mühlenbaches zu erhalten, um das vorhandene Freiraumsystem nicht zu unterbrechen.

4. Inhalte der Planung

Das städtebauliche Konzept sieht auf einer Fläche von ca. 2.000 m² eine Bebauung mit drei freistehenden Einfamilienhäusern vor. Die Orientierung der Gebäude ist an den umliegenden Gebäuden und Flurstücksgrenzen ausgerichtet. Die Bestimmung der zukünftigen Geschossigkeit, der Firsthöhen und der Dachgestaltung der Gebäude orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Für die geplante Bebauung wird eine maximale Eingeschossigkeit und eine maximale Firsthöhe von 6,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Entsprechend der bestehenden Umgebungsbebauung sollen Gebäude mit dunkel gedeckten Satteldächern und einer Dachneigung von 25-30 Grad entstehen.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um etwa 2,50 m. Aufgrund dieser leichten Hanglage des Plangebietes wird in vorgeschlagen, sogenannte Split-Level-Gebäude zu errichten. Bei diesem Gebäudetyp werden die einzelnen Geschosse höhenversetzt errichtet. Es erfolgen hierzu keine Festsetzungen im Bebauungsplan. Zur Veranschaulichung dieses vorgeschlagenen Gebäudetyps sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage exemplarische Schnitte beigelegt.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die im Nordosten des Plangebiets vorhandene Zufahrt zwischen den Häusern Hubertusstraße Nr. 104 und 106. Diese von der Hubertusstraße aus kommende Zufahrt soll zur Erschließung der künftigen Bebauung auf einer Länge von etwa 50 Metern und einer maximalen Breite von etwa 5 Metern in westlicher Richtung als privater, durch Pkw befahrbarer Wohnweg ausgebaut werden. Für die entsprechenden Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner des Plangebiets und sonstiger notwendiger Verkehre festgesetzt. Für diese Fläche wird ebenfalls ein Gehrecht zugunsten der Anwohner nördlich des Plangebiets festgesetzt, um die Zugänglichkeit des im Norden an das Plangebiet angrenzenden, privaten Wirtschaftsweges für die Nutzer zu sichern. Im Eingangsbereich des Plangebietes ist eine Aufweitung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche auf ca. 8 m vorgesehen, um Warteflächen für die ausfahrenden Pkws geschaffen und damit die Verkehrssicherheit der Ausfahrt zu erhöhen. Zudem kann die Fläche als Aufstellfläche für Müllbehälter am Tag der Abholung dienen.

Im Westen und Süden bleiben Flächen von ca. 1.000 m² als öffentliche Grünflächen erhalten. Damit wird die fußläufige Durchlässigkeit des Plangebiets gesichert.

Die Entwässerung der zukünftigen Grundstücke wird über die bestehenden Kanäle im Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser wird in den Mühlenbach eingeleitet.

5. Auswirkungen der Planung

Die Planung kommt der Nachfrage nach Wohneigentum in gewachsenen Ortslagen entgegen und leistet damit einen positiven Beitrag zur demographischen Entwicklung der Stadt Castrop-Rauxel. Sie dient der Innenentwicklung und wirkt damit einem Siedlungsflächenverbrauch im Außenbereich entgegen. Da durch die Festsetzungen im Bebauungsplan lediglich die Entstehung von drei Wohneinheiten ermöglicht wird, sind keine erheblichen Verkehrsbelastungen zu erwarten. Es sind insgesamt keine wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Neuplanung zu erwarten.

Die Herstellung der privaten Erschließungsanlagen erfolgt durch den EUV der Stadt Castrop-Rauxel. Eine Kostenumlegung für die errichtete Privatstraße auf die neu erschlossenen Grundstücksflächen erfolgt im Rahmen der Grundstücksvermarktung. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen daher keine Kosten für die Bereitstellung von Erschließungsanlagen, da keine öffentlichen Erschließungsflächen hergestellt werden.

6. Solarenergetische Vorprüfung

Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25a wurde einer solarenergetischen Prüfung im Hinblick auf sein passiv-solares Potenzial unterzogen.

Das städtebauliche Konzept weist im Durchschnitt ein solarenergetisches Potenzial von 89 % auf. Damit ist eine sehr gute Ausnutzung der passiven Solareinstrahlung gegeben.

Die Verluste aufgrund der Topographieverschattung liegen bei 1,8 %. Durch die bestehende Vegetation wird das passiv-solare Potenzial um 5,7 % gemindert. Die Hausverschattung mindert die passiv-solaren Erträge um durchschnittlich 3,2 %. Die Minderung des solarenergetischen Potenzials durch eine ungünstige Ausrichtung beträgt lediglich 0,3 %.

Aufgrund der sehr guten Ergebnisse der Prüfung ist eine weitere Optimierung des Entwurfes nicht zwingend erforderlich. Die Möglichkeiten für eine Verbesserung sind zudem begrenzt, da die Gebäude bereits geringe Höhen und damit eine geringe gegenseitige Verschattung aufweisen und die Orientierung der Gebäude bereits sehr gut ist. Für das westliche Gebäude würde mit einem Verzicht auf die bestehende westliche und südliche Vegetation eine Verbesserung der passiv-solaren Erträge erreicht werden. Diese Bäume sollten jedoch aufgrund ihres positiven Beitrags zur Durchgrünung erhalten bleiben. Eine weitere Optimierung des Entwurfes wird daher nicht vorgenommen.

7. Bisheriges Verfahren

Am 31.10.2008 hat der Betriebsausschuss 3 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 25a, 3. Änderung zu ändern und den Entwurf des Bebauungsplans für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Am 19.02.2008 hat eine frühzeitige Bürgeranhörung im Kreis der unmittelbaren Anwohner und Grundstückseigentümer stattgefunden. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit von 18.08. – 22.08.2008 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 01.12.2008 bis einschließlich 09.01.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zeitgleich hat die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

8. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen Stellungnahmen von Anwohnern des Plangebiets ein. Sie betreffen insbesondere die Verkehrserschließung, die entwässerungstechnische Situation sowie die Müllentsorgung des Plangebietes.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen Hinweise zu den Themen Bergbau, Telekommunikation und artenschutzrechtliche Prüfung ein.

Die Stellungnahmen und die entsprechenden Beschlussvorschläge der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken sind dem beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3 und 4) zu entnehmen.

9. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Die im Folgenden beschriebenen Änderungen wurden nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgenommen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im nördlichen Plangebiet wurde um 0,5 Meter verbreitert, um die Sicherung der Böschung zu ermöglichen. Im Osten wurde die Fläche aufgeweitet, um ein- und ausfahrenden Pkws bessere Sichtmöglichkeiten zu bieten, und Aufstellflächen für Müllbehälter am Tag der Abholung zur Verfügung zu stellen.

Bei den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurde anstelle der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFE) die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Es wurde die mittlere Höhe der „vor dem Gebäude“ (vormals „vor dem jeweiligen Grundstück“) liegenden Straßenoberkante als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe gewählt.

Die Bezeichnung für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wurde im Bebauungsplan im Entwurf zur öffentlichen Auslegung mit F 4.1 bezeichnet. Im Plan zum Satzungsbeschluss wird die Fläche mit GFL gekennzeichnet.

In der Festsetzung 7.3 zur Einfriedung der Grundstücke wurde die Auswahl möglicher Pflanzen im Grenzbereich zu den öffentlichen Grünflächen auf flach wurzelnde Sträucher und Hecken beschränkt, da tief wurzelnde Pflanzen die Zugänglichkeit der in den Grünfläche vorhandenen Regen- und Abwasserkanäle für den EUV behindern können.

Der hinweislich dargestellte Fußweg für die Feuerwehr wurde um ca. 5,00 Meter in Richtung Norden verschoben.

In der Begründung wurden die Erläuterungen zu den oben beschriebenen Änderungen angeglichen. Zudem wurden die Aussage, dass streng geschützte Arten nicht von der Planung betroffen sind und die Ergebnisse der solarenergetischen Prüfung des städtebaulichen Entwurfes ergänzt.

Anlagen

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

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 Nr. 25 a 3. Änderung

Anlage 6: Begründung

Die Anlagen der Begründung können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung angefordert oder eingesehen werden.