



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/186 A
Datum: 19.05.2010

2010/171
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	15.06.2010	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	17.06.2010	
Rat der Stadt	24.06.2010	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 186a

Planbereich "Südlich der Johannesstraße"

- 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. 186a 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.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der insgesamt rund 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 186 A 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 ist 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 Freiflächen im Plangebiet sind durch den Rückbau der Gleisanlagen der MGG Montan-Grundstücksgesellschaft mbH, der Deutschen Steinkohle und der Deutschen Bahn AG entstanden. Nach der Aufgabe der Nutzung als Bahnflächen und der Verlagerung der Grabeländer, welche sich bis Anfang 2009 als Zwischennutzung auf dem überwiegenden Teil der Flächen befanden, bedürfen die ehemaligen Gleisanlagen 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. Dieses soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 A der Stadt Castrop-Rauxel gewährleistet 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 AG 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 sinnvoll ergänzen und sich städtebaulich einfügen. Es sollen unterschiedliche Wohnangebote geschaffen werden und ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild der 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 und damit die Herausbildung einer neuen sozialen Mitte für den Stadtteil. Der Bebauungsplan sollte die grundsätzlichen Möglichkeiten für eine solche Entwicklung eröffnen.

4. Inhalte der Planung

Auf dem überwiegenden Teil der Flächen des Plangebiets ist die Festsetzung von Wohnbauflächen vorgesehen. 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-, Doppel- und Einzelhäusern vor. Diese Gebäude sind vorwiegend in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Die Wohnnutzung in der direkten Umgebung wird auf diese Weise 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. 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 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 grundsätzlichen 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. Werden zukünftig südlich der Kirche anstelle eines Mehrfamilienhauses Seniorenwohnungen errichtet, können ca. 83 Wohneinheiten entstehen.

Um ein einheitliches Gestaltungsbild der 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 in Richtung 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 Verkehrsuntersuchungen des Ingenieurbüros Spitzbarth & Oertel, April und September 2008). Der Ausbau der Johannesstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält hierüber eine Festsetzung. Die Festsetzung erfolgt um mehr Sicherheit für die in der Johannesstraße ansässigen sensiblen Nutzergruppen, wie z. B. den Kindergarten zu erreichen.

Die einzelnen Grundstücke werden kammartig über von der zentralen Planstraße abzweigende, zumeist befahrbare Stichwege erschlossen. Diese privaten Erschließungsflächen werden nicht als öffentliche Verkehrsflächen sondern als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Anwohner sowie sonstiger notwendiger Verkehre (z. B. der Ver- und Entsorger und der Notfall- und Rettungsdienste) zu belastende Flächen festgesetzt.

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) wird zusätzlich ein Gehrecht für Fußgänger und ein Fahrrecht für Radfahrer festgesetzt. Damit soll die Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Wittener Straße gesichert werden. Ein Durchfahren der Straße mit Pkw soll durch entsprechende Poller vermieden werden.

Der durch die zukünftigen Wohneinheiten verursachte ruhende Verkehr wird auf den Privatgrundstücken innerhalb der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen für Garagen / Carports / und Stellplätze untergebracht.

Insgesamt werden ca. dreißig zusätzliche öffentliche Stellplätze bereit gestellt. In der zukünftig verkehrsberuhigten Johannesstraße werden voraussichtlich ca. sechs Stellplätze eingerichtet werden. Im Eingangsbereich des Plangebietes an der Johannesstraße werden auf einer öffentlichen Stellplatzanlage ca. zwölf Stellplätze entstehen. Eine Errichtung von ca. sieben zusätzlichen Stellplätzen ist im Straßenraum der Planstraße geplant. Weitere fünf Stellplätze sind am Ende der Planstraße im Bereich der Wendeanlage vorgesehen. Die Ausführungsplanungen für die öffentlichen Stellplätze im Einmündungsbereich in das Plangebiet und für die Planstraße sind Bestandteil des Erschließungsvertrags, welcher zwischen dem EUV der Stadt Castrop-Rauxel und dem Investor abgeschlossen wird.

Im Bereich der nördlichen Stellplatzanlage ist ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Auf den Grünflächen des Spielplatzes sind 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 flächigen Gehölzpflanzungen im südlichen Plangebiet dar.

Am östlichen Rand des Plangebiets werden Schallschutzwände und im nördlichen Bereich ein zu begrünender Schallschutzwall festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz der östlichen Wohnbebauung vor den von der östlich angrenzenden Emschertalbahn und dem Gewerbegebiet ausgehenden Lärmimmissionen.

5. Auswirkungen der Planung

Die Erschließung ist über die bereits vorhandene Johannesstraße gesichert. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen Kosten für den Ausbau der Johannesstraße als verkehrsberuhigter Bereich. Die exakte Höhe der Kosten ist von der Ausbauplanung abhängig. Da die Johannesstraße eine ausreichende Breite aufweist, ist nach dem vorliegenden Verkehrsgutachten die Verkehrsanbindung des Wohngebietes zunächst auch ohne einen Umbau der Johannesstraße möglich. Der Umbau der Straße kann damit versetzt nach einer Anbindung des geplanten Wohngebietes erfolgen.

Für die Herstellung der weiter in Richtung Süden führenden Planstraße entstehen der Stadt Castrop-Rauxel keine Kosten, da diese durch den Investor getragen werden. Der Investor kommt ebenfalls für die Kosten auf, die für den Umbau im Bereich der Einmündung Wittener Straße / Johannesstraße entstehen. Die Regelung zur Kostenübernahme wird im Erschließungsvertrag getroffen.

6. Solarenergetische Vorprüfung

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. Bisheriges Verfahren

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 19.09. bis 26.09.2007 statt.

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 Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit 06.04. bis 08.05.2009 durchgeführt.

Am 03.12.2009 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr der Stadt Castrop-Rauxel beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.02.2010 bis einschließlich 15.03.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

8. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen insbesondere die Themen Lage von Bergwerksfeldern, Verkehrsanbindung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes, Baumpflanzungen, Eigentumsverhältnisse, Entwässerung und Erschließung des Plangebietes, Verlauf von Leitungstrassen, Absicherung des Spielplatzes zu den Bahnflächen, Lärmschutz, Bodenuntersuchungen und Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen. Die im Zuge der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen zusätzlich die folgenden Inhalte: Sicherung der Betriebsabläufe angrenzender Gewerbetreibender, Aufwendungen für eine Verlagerung der Bushaltestelle, Verlauf von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Lage und Ausbau der Lärmschutzvorrichtungen. Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Im Rahmen der zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten Bürgeranhörung wurden Anregungen und Bedenken zu den Themen Baustellenverkehr, Stellplatzangebot und Zugänglichkeit des Spielplatzes vorgebracht. Es sind während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine weiteren Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen zu den Themen Erschließung des neuen Wohngebietes, Störungen und Konflikte durch zusätzliche Verkehre, Stellplatzangebot, Erhalt des Ortsbildes und Entwässerung eingegangen. Die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit und der Abwägungsvorschlag sind der Anlage 4 zu entnehmen.

9. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wurde in Absprache mit der Gelsenwasser AG die Lage des zu Gunsten der Gelsenwasser AG eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im östlichen Bereich geändert. Es wurde zudem im Bereich der Leitungen der Gelsenwasser AG eine durchgängige Lärmschutzwand anstelle eines Walls festgesetzt. Im nördlichen Bereich wurde die Darstellung der zu pflanzenden Bäume als Pflanzfläche vorgenommen.

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