



Bereich Stadtplanung
Az: 61-29/35
Datum: 21.07.2010

2010/221
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	14.09.2010	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	16.09.2010	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
Planbereich "Buchenstraße"
hier: Freigabe und Billigung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und gibt ihn zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB frei.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Der Vorhabenträger hat im Dezember 2009 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. In der Sitzung am 28. Januar 2010 hat der Betriebsausschuss 3 beschlossen, dem Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zuzustimmen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen und den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (Vorlage 2009/320). Vor der Durchführung der Offenlage wird dem Betriebsausschuss 3 hiermit der Entwurf zur Billigung und Freigabe zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35, Planbereich „Buchenstraße“ liegt im Castrop-Rauxeler Stadtteil Rauxel, Gemarkung Castrop, Flur 12 zwischen der Buchenstraße und der Liebigstraße. Es umfasst die Flurstücke 237 und 238 sowie 264 bis 267 mit einer Größe von 3.498 qm und schließt an die Buchenstraße an.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Flurstücke, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers sind. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 264 und 266 mit einer Fläche von 1.592 qm - abzüglich von einer Fläche von 22 qm, die durch den Vorhabenträger zur Sicherung der Erschließung erworben wurde und Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Die verbliebenen Flächen mit einer Größe von 1.570 qm werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (siehe Anlage 1).

Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Plangebiet ein dreistöckiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach zu errichten. Garagen werden auf den privaten Grundstücksflächen errichtet. Die Erschließung wird von der Buchenstraße aus zwischen den Gebäuden Nr. 9 und Nr. 11 erfolgen.

Um dieses Vorhaben realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Durch das Vorhaben soll eine städtebaulich sinnvolle und erwünschte Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet erfolgen. Durch die Inanspruchnahme von Flächen im besiedelten Bereich wird die bestehende Infrastruktur besser genutzt und die Versiegelung unerschlossener Flächen sowie die Errichtung zusätzlicher technischer Infrastruktur auf ein erforderliches Maß begrenzt.

Durch die Planung wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt. Wegen des unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhangs sind auch die Bestandsgebäude Buchenstraße 7, 9, 11 und 13 in die Planung einbezogen worden. Die geplanten Garagen werden auch den Anwohnern in diesen Gebäuden zugute kommen und zu einer Verbesserung der Stellplatzsituation in diesem Bereich beitragen.

Inhalte der Planung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird entsprechend der Wohnnutzung in der näheren Umgebung als reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung, die Stellung der baulichen Anlage sowie die überbaubare Grundstücksfläche orientieren sich ebenfalls an der unmittelbaren Nachbarbebauung. Es entsteht ein dreigeschossiges Einzelhaus mit einem Satteldach, dessen Höhe durch maximale Trauf- und Firsthöhen begrenzt wird. Das Haus umfasst acht Wohneinheiten und 750 qm Wohnfläche. Das Gebäude soll mit einer Holzpelletsanlage und solarunterstützter Warmwasseraufbereitung errichtet werden.

Stellplätze werden auf der privaten Grundstücksfläche in Form von Garagen nördlich des entstehenden Gebäudes festgesetzt. Südlich des Gebäudes sind die Gärten angeordnet, die von weiterer Bebauung freizuhalten sind. Die detaillierten Inhalte der Planung können dem Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung sowie der zum Bebauungsplan gehörenden Begründung entnommen werden (siehe Anlagen 1 und 2).

Bisheriges Verfahren

Vom 19. bis zum 23. April 2010 wurde die frühzeitige Bürgerinformation gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerinformation sind insbesondere Bedenken bezüglich der Gebäudehöhe, der Größe des Gebäudes insgesamt und der Bebauung des Gartenbereichs und der damit verbundenen Beeinträchtigung der Wohnqualität vorgebracht worden.

Sowohl die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche als auch die Gebäudehöhe fügen sich in die städtebauliche Gestalt der umgebenden Bebauung ein. Der Verlust der Gartenfläche und der aufstehenden Gehölze wurde im weiteren Verfahren ermittelt und bewertet. Aus ökologischer Sicht ist der Verlust von untergeordneter Bedeutung, da der Bereich durch intensive Gartennutzung und –pflege stark anthropogen überprägt ist.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung. Durch den Bebauungsplan wird ein verträglicher Abstand zur vorhandenen Bebauung sichergestellt, so dass keine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke verursacht wird. Einen Anspruch auf die Freihaltung der Gartenflächen haben die benachbarten Eigentümer nicht.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Angesichts des vergleichsweise kleinen Vorhabens mit lediglich acht Wohneinheiten ist nicht mit spürbar negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation zu rechnen. Durch die Errichtung zusätzlicher Garagenstellplätze wird voraussichtlich eine Verbesserung der Stellplatzsituation in diesem Bereich erfolgen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Buchenstraße vorhanden. Der Anschluss des Vorhabens durch den anzulegenden Stichweg obliegt dem Vorhabenträger. Eine Leitungsstrasse von der Buchenstraße aus wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die durch das Vorhaben bedingte Versiegelung sowie die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen verursachen bezogen auf das Plangebiet die vergleichsweise stärksten Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen durch die zusätzliche Versiegelung werden durch die Verwendung einer luft- und wasserdurchlässigen Befestigung minimiert. Die Begrünung der Garagen durch Dach- und Fassadenbegrünung wird darüber hinaus den Regenwasserabfluss mindern. Dies ist von besonderer Bedeutung, da zentrale Versickerungsanlagen aufgrund des hohen Grundwasserspiegels nicht möglich sind.

Die Bäume innerhalb des Plangebietes können bis auf eine Birke im Westen nicht erhalten werden, da ihre Standorte in den baulich zu nutzenden Bereichen liegen. Der Ersatz für diese Bäume richtet sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Castrop-Rauxel und wird darüber hinaus im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt. Die Maßnahmen leisten im Wesentlichen funktionalen Ersatz für Biotopverluste und Neuversiegelung in Folge des Vorhabens und sichern gleichzeitig die gestalterische Einbindung des Plangebiets.

Solarenergetische Vorprüfung

Der städtebauliche Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35, „Buchenstraße“ wurde im Rahmen einer solarenergetischen Prüfung im Hinblick auf sein passiv-solares Potenzial untersucht.

Im Rahmen der solarenergetischen Vorprüfung wurde berechnet, welche Verschattungen von den umliegenden Bestandsgebäuden auf das geplante Haus ausgehen und welche Auswirkungen dieses Gebäude auf die passiven Solareinträge des Bestands haben wird. Die Prüfung umfasst daher insgesamt zehn Gebäude.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wurden für alle geprüften Varianten der Gebäudetyp mit Satteldach und drei Vollgeschossen gewählt. Es wurden drei Varianten überprüft, die sich in Bezug auf die gewählte Dachneigung sowie die Trauf- und Firsthöhen unterscheiden. Variante 1 orientiert sich hinsichtlich der Dachneigung sowie der Trauf- und Firsthöhe an den Festsetzungen des Bebauungsplans. In Varianten 2 (höherer First) und 3 (geringere Firsthöhe) werden abweichende Höhen und Dachneigungen zu Grunde gelegt.

Ergebnis der Prüfung

Mit Werten von ca. 84 % ist eine gute (ab 85 % sehr gute) Nutzung des passiv-solaren Potenzials für das geplante Gebäude gegeben. Die Orientierung des Gebäudes ist sehr gut und weicht nur 1,2 % von der optimalen Ausrichtung ab. Durch die Vegetation entsteht für das geplante Gebäude eine Minderung des passiv-solaren Potenzials von 2,7 %. Die Topographie hat keinerlei Auswirkungen auf die Prüfungsergebnisse. Die größten Verluste sind durch die Verschattung durch die angrenzenden Gebäude zu erwarten.

Die Ergebnisse für die einzelnen Varianten unterscheiden sich nur minimal. Die westlich angrenzenden Gebäude erfahren in allen Fällen eine Verschattungseinwirkung durch das geplante Gebäude, welche sich durch die Variationen der Dachneigung und der Gebäudehöhen nur unwesentlich (um maximal + 0,6 % bei einem Vergleich der Varianten 2 und 3, um maximal 0,1 % bei einem Vergleich der Varianten 1 und 3) verbessern lassen. Die Verringerung der Dachneigung auf 30 Grad, welche zu der Herabsetzung der Gebäudehöhe auf 11,79 m führt, hat jedoch geringfügig schlechtere passive Solareinträge von ca. 2 % für das geplante Gebäude zur Folge.

Variante Planverzicht

Die stärksten Verschattungen durch die Planung erfährt das direkt westlich angrenzende Gebäude. Im Fall des Planungsverzichts (Beibehaltung des Ist-Zustands) wird für dieses Gebäude ein passiv-solares Potenzial von 69,9 % errichtet. Mit der Neuplanung wird dieser Wert um ca. 5 % gemindert. Die stärksten Verluste sind bei diesem Gebäude demnach bereits durch die ungünstige Ausrichtung gegeben. Die mit der Neuplanung entstehenden Verluste durch Hausverschattung machen somit nur einen geringeren Anteil am Gesamtverlust für diese Gebäude aus. Die anderen Gebäude erfahren durch die Neuplanung lediglich Verluste von bis zu 0,6 %.

Kosten für Planung und Erschließung werden durch die Vorhabenträger getragen.

Weitere Vorgehensweise

Im Herbst 2010 erfolgt die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Der Satzungsbeschluss wird für das erste Quartal 2011 angestrebt.