



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/141-142-T.B-1.Ä
Datum: 29.09.2010

2010/305
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	26.10.2010	8
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	28.10.2010	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 141/142 Teil B 1. Änderung sowie 1. Ergänzung
Planbereich: Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg
hier: Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141/142, Teil B einschließlich Begründung und Umweltbericht zustimmend zur Kenntnis und beschließt, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141/142 Teil B, Planbereich: Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg, mit Begründung und Umweltbericht zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich ist gegenüber der Beschlussfassung vom 04.03.2010 um ca. 1,92 ha vergrößert worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Eckhardt
Beigeordneter

Sachverhalt

1. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141/142-Teil B-1. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“ liegt im Stadtteil Ickern, westlich der Recklinghauser Straße sowie nördlich und zum Teil südlich des Deininghauser Wegs. Im Westen wird das Gebiet vom Deininghauser Bach begrenzt und im Norden durch den „Mittelstandspark Ost“.

Der Geltungsbereich umfasst Flurstücke der Gemarkung Ickern, Flur 6, 7, 8, 9 und 10 und weist eine Größe von insgesamt ca. 57 ha auf. Gegenüber der Beschlussfassung des Betriebsausschusses 3 vom 04.03.2010 wurde der Geltungsbereich um ca. 1,92 ha vergrößert. Eine Fläche im nördlichen Grenzbereich, die im anschließenden Bebauungsplan Nr. 73a-Teil 2 als „Fläche für Versorgungsanlagen“ für den Bau einer Umspannstation vorgesehen war, wird vom Netzbetreiber nicht länger benötigt und soll dem benachbarten GE^e-Gebiet angefügt werden. Um eine sinnvolle Begrenzung zu erhalten, wird die gesamte Fläche zwischen dem östlichen und dem südlichen Arm des Kreisverkehrs Recklinghauser Straße überplant. Außer im Bereich der Versorgungsfläche ändert sich die zulässige Nutzung jedoch nicht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141/142-Teil B ersetzt an dieser Stelle den Bebauungsplan Nr. 73a-Teil 2.

2. PLANUNGSANLASS UND –ERFORDERNIS

Das historisch durch die BASF-Düngemittelwerke geprägte Gebiet ist seit 1990 größtenteils freigeräumt und sollte auf Grundlage des 1994 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans Nr. 141/142 zu einem Gewerbe- und Industriestandort entwickelt werden. Diese Planungen wurden aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt, und bis zum Jahr 2000 hatten sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie die Planvorstellungen des Eigentümers und der Stadt soweit gewandelt, dass eine grundlegende Überarbeitung des Plans beschlossen wurde. Dieser durchlief im Jahr 2006 die vorgeschriebene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Nach weiteren Überarbeitungen insbesondere im Bereich des geplanten Wohngebietes wurde in der Zeit vom 29.03. bis 03.05.2010 der Entwurf erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurden Stellungnahmen vorgebracht, deren Berücksichtigung die Grundzüge der Planung berührt. Zudem hat ein Betrieb der Abfall- und Recyclingwirtschaft, der sich auf einer Fläche unmittelbar östlich des bereits ansässigen Asphaltmischwerks niederlassen wollte, seinen Ansiedlungswunsch inzwischen zurückgezogen, so dass für die Ansiedlung des Vorhabens erforderliche Gutachten nicht mehr Bestandteil der Begründung sind.

Zudem wurde in der Sitzung des Betriebsausschusses 3 ein Antrag der Ratsfraktionen von SPD und Bündnis 90 / Die Grünen beschlossen (2010/272), in dem die Verwaltung beauftragt wird im Bebauungsplan die Regelabstände des Abstandserlasses anzuwenden, Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten als unzulässig festzusetzen sowie bestehende Betriebe und Anlagen in ihrem Bestand zu sichern.

Aufgrund dieser Überarbeitungen soll der Planentwurf ein weiteres Mal öffentlich ausgelegt werden. Die wesentlichen Änderungen gegenüber der letzten Offenlage sind unter Ziffer 5 aufgeführt.

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Hauptziel der Planung ist die Reaktivierung einer wertvollen Gewerbebrache und die Schaffung eines Gewerbe- und Industriegebiets sowie eines Wohngebietes als sinnvolle Nutzung des inzwischen sanierten Altstandorts. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung an der Recklinghauser Straße wird der Gewerbe- und Industriebereich entsprechend der Abstandsliste NRW gestaffelt, um Immissionsbeeinträchtigungen zu vermeiden. Betriebsansiedlungen wurden bereits in den letzten Jahren auf Verträglichkeit mit den neuen Festsetzungen geprüft.

Die Haupteerschließung des Gewerbe- und Industriebereichs ist der Deininghauser Weg, der jedoch nicht wie bisher auf die Recklinghauser Straße mündet, sondern nach Norden geführt wird bis zum „Mittelstandspark Ost“.

Das neu geplante Wohngebiet ergänzt die nördlich der Recklinghauser Straße liegende gewachsene Wohnbebauung sowie die Siedlungen „Platanenhof“ (geplant) und Am Beerenbruch im Osten. Es erhält eine separate Erschließung von der Recklinghauser Straße, so dass andere Wohngebiete verkehrlich nicht belastet werden. Eine direkte verkehrliche Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ist nicht vorgesehen, um die Verkehrslärmimmissionen so gering wie möglich zu halten. Aus Immissions- und Sichtschutzgründen wird das Wohngebiet von einem Grüngürtel umgeben.

4. VORAUSSICHTLICHE INHALTE DER PLANUNG

Das im Osten des Plangebiets vorgesehene Wohngebiet soll etwa 180 WE umfassen, wobei Raum für verschiedene Wohntypen und Wohnformen geschaffen wird. Gebäude mit mehr als zwei Geschossen, sollen aber nur direkt entlang der Recklinghauser Straße errichtet werden. Als Hauptzufahrt soll die bereits vorhandene Von-Waldthausen-Straße genutzt werden, die nicht verlegt werden kann, weil hier zahlreiche Leitungstrassen verlaufen. Es soll jedoch noch eine zweite Zufahrt ca. 100 m nordwestlich geschaffen werden, die ebenfalls auf die Recklinghauser Straße mündet, so dass sich eine Ringschließung als Haupteerschließung ergibt.

Das Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt sich westlich des geplanten Wohngebiets bis hin zum Deininghauser Bach, wobei zum Schutz des Wohngebiets von Westen nach Osten immer immissionsärmere Betriebsarten zulässig sind, gestaffelt nach den Abständen aus dem Abstanderlass NRW. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist im Plangebiet nicht zulässig.

Im östlichen Teil des Gewerbegebiets soll der neue Deininghauser Weg verlaufen, der das Plangebiet mit dem nördlich angrenzenden Mittelstandspark Ost (ehem. Victor 3/4) verbindet und bis zur Klöcknerstraße geführt werden soll. Der bisherige Einmündungsbereich des Deininghauser Wegs in die Recklinghauser Straße dient nur noch der Erschließung der Beerenbruch-Siedlung und des Neubaugebiets „Platanenweg“. Der Teilbereich des Deininghauser Wegs westlich der Beerenbruch-Siedlung bis zum Standort des ehemaligen RWE-Verwaltungsgebäudes soll für die Anlegung eines Radwegs genutzt werden; ein weiteres Stück der bisher öffentlichen Straße wird als Werkszufahrt dem Gewerbegebiet zugeschlagen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan einen Standort für ein Landschaftsbauwerk fest, unter dem Materialien aus der laufenden Bodensanierung gelagert werden sollen. Zur Regenwasserbewirtschaftung wurde kürzlich ein Regenrückhaltebecken hergestellt, das eine gedrosselte Einleitung in den Deininghauser Bach gewährleistet.

5. WESENTLICHE ÄNDERUNGEN IM VERGLEICH ZUR LETZTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Gemäß Antrag der Ratsfraktionen von SPD und Bündnis 90 / Die Grünen (s.o.) soll die in der letzten Planfassung vorgesehene Regelung, durch emissionstechnische Einzelnachweise Ausnahmen von den festgelegten Abstandsklassen zu ermöglichen, aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes nicht weiter verfolgt werden. Aus diesem Grund soll auch die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV ausgeschlossen werden. Dabei wird den bestehenden Betrieben aber ein Bestandsschutz eingeräumt. Zudem bestehen Erweiterungsmöglichkeiten soweit die erforderlichen Immissionswerte eingehalten werden.

Auf den Radweg vom Wohngebiet nach Süden zum alten Deininghauser Weg wird verzichtet. Stattdessen soll ein Geh- und Radweg nach Westen zum neuen Deininghauser Weg geführt werden. Damit wird das Radwegenetz an die Hauptwegeverbindungen angepasst.

Das Landschaftsbauwerk wird vergrößert, da im Zuge der Bodensanierung mehr Erdmassen angefallen sind, als ursprünglich berechnet.

Die Zufahrt in Richtung Regenrückhaltebecken wird verkürzt und bis auf eine vorhandene Grundstücksgrenze nach Süden verschoben. Hier besteht ein Erweiterungswunsch eines an diesem Straßenstück bestehenden Gewerbebetriebs, so dass die öffentliche Erschließung reduziert werden kann.

Die Lage und der Verlauf von Ver- und Entsorgungsleitungen muss an einigen Stellen korrigiert werden.

Eine ca. 1,92 ha große Fläche aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 73a-Teil 2 wird überplant, da der Netzbetreiber den ursprünglichen Plan, hier eine neue Umspannstation zu bauen, nicht weiter verfolgt.

6. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Umwandlung des ehemaligen Chemiestandorts in ein abgestuftes Gewerbe- und Industriegebiet sowie teilweise Wohnnutzung stellt sowohl städtebaulich als auch umweltbezogen eine wesentliche Verbesserung der Situation dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 141/142 umfasst gegenüber der Planfassung von 1994 insbesondere nachfolgende Verbesserungen:

- Reduzierung der möglichen Bodenversiegelung
- Regelung der Immissionssituation mit Rücksicht auf heranrückende Wohnbebauung
- sinnvolle neue Erschließung unter Entlastung angrenzender Wohngebiete
- Schaffung neuer Grünflächen.

Gemäß Umweltbericht ist der heutige Wert des Plangebietes für Flora und Fauna eingeschränkt. Die heutigen Landschaftsschutzgebiete bleiben von der Planung unberührt. Die 30 m breite Anpflanzung aus standortheimischen Gehölzen zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet wird im Laufe seiner Entwicklung zu einem Lebensraum für Fauna und Flora werden. In Verbindung mit zwei weiteren Pflanzstreifen wird eine Vernetzung zwischen den südlichen Waldbereichen und den nördlich angrenzenden Flächen erreicht.

Im Rahmen des Umweltberichts ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag erarbeitet worden. Zum Schutz der planungsrelevanten Arten sind Vermeidungsmaßnahmen für die Kreuzkröte erforderlich. Der artenschutzrechtliche Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG erfüllt sind.

7. SOLARENERGETISCHE PRÜFUNG DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS

Das geplante Wohngebiet wurde einer solarenergetischen Prüfung unterzogen. Eine Verschattungswirkung aufgrund topographischer Eigenschaften ist im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Orientierung der Gebäude wird durchschnittlich ein Verlust von 6,4% verursacht. Die Verschattungswirkung durch Vegetation liegt bei 2,4%.

Die höchsten Verluste gehen durch Verschattungswirkung von Gebäuden aus, welche durchschnittlich solare Verluste von 10,4% verursachen. Dabei wurde allerdings von der ungünstigsten Annahme ausgegangen, dass alle Gebäude die nach Bebauungsplan maximale Höhe ausnutzen und die ungünstigste Dachform und -neigung aufweisen.

Im Rahmen der solarenergetischen Prüfung ist das Wohngebiet soweit optimiert worden, dass ein passiver Solargewinn von 80,9% (unter ungünstigen Annahmen) erreicht wird. Dadurch ergibt sich insgesamt eine gute Nutzung des solaren Potentials (Bewertung zwischen 75 und 85%).

7. WEITERE VORGEHENSWEISE

Mit Datum vom 11.09.2009 wurde zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Castrop-Rauxel ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser Vertrag dient dazu, die von den Vertragspartnern bei der kooperativen Durchführung des Aufstellungsverfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141/142 Teil B zu erbringenden Leistungen sowie die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten zu benennen.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB ist im November 2010 bis Januar 2011 vorgesehen.

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss des Rates	18.10.1990
Auslegungsbeschluss des Betriebsausschusses 3	13.02.2002
Vorbeteiligung der Träger öffentlicher Belange	22.02. - 22.03.2002
frühzeitige Unterrichtung der Bürger	27.06. - 04.07.2006
Öffentliche Auslegung	16.08. - 18.09.2006
Auslegungsbeschluss des Betriebsausschusses 3	04.03.2010
erneute Öffentliche Auslegung	29.03. - 03.05.2010

ANLAGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 141/142 TEIL B

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Planzeichnung

Anlage 3: textliche Festsetzungen

Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht

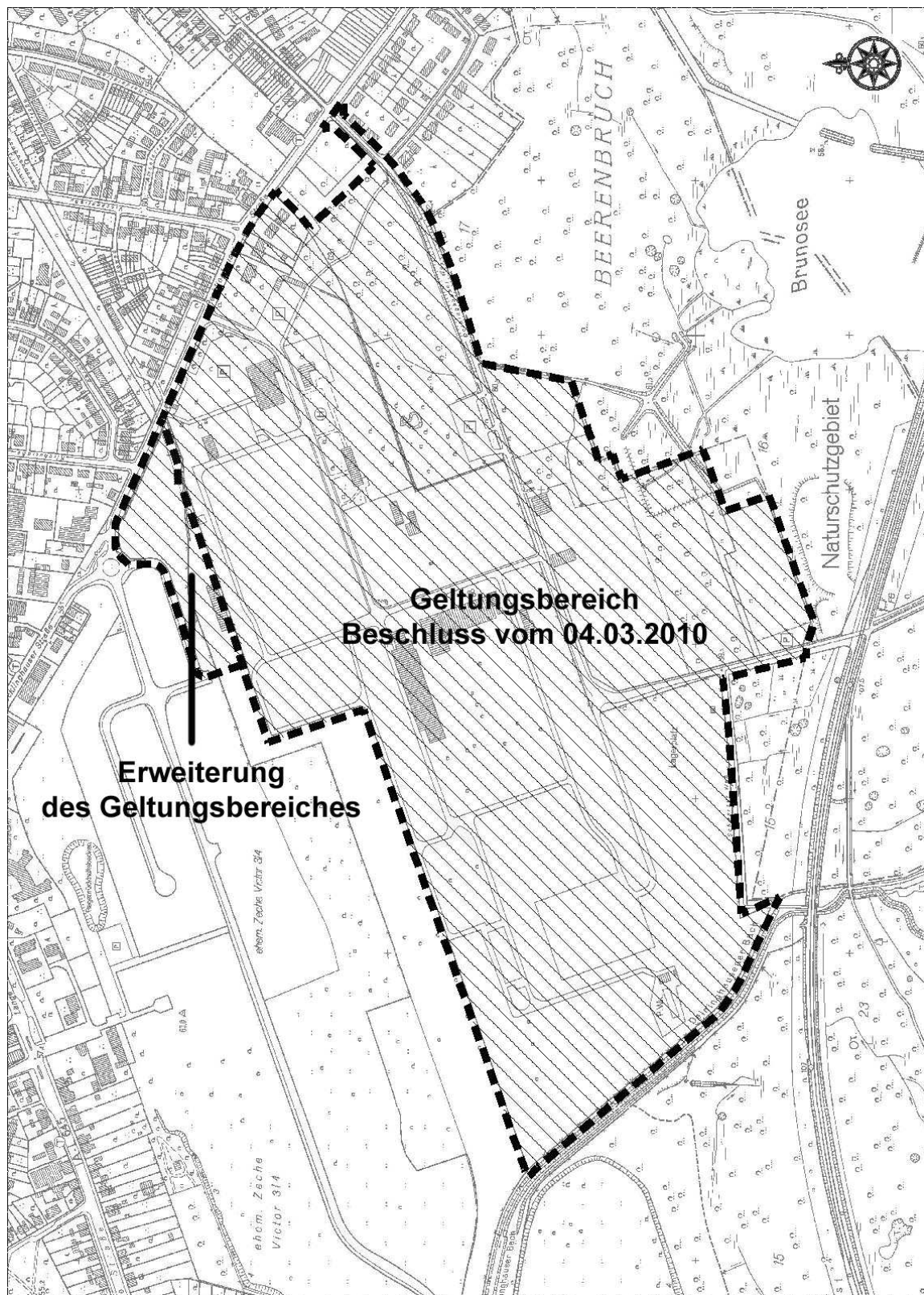
jeweils in der Fassung zur 3. Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Für den Bebauungsplan sind folgende Gutachten verfügbar:

- Schallgutachten Uppenkamp und Partner – Verkehrslärmeinwirkungen auf das geplante allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 141/142 Teilbereich B „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“ in Castrop-Rauxel / Ahaus, 07.04.2006
- Schallgutachten Uppenkamp und Partner – Gewerbelärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 141/142 in Castrop-Rauxel / Ahaus, 28.06.2006
- Schallgutachten Uppenkamp und Partner – Gewerbelärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 141/142 in Castrop-Rauxel, hier: Gewerbelärm aus dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73a Teil 2 „Zeche Victor ³/₄“ / Ahaus, 19.07.2006
- Verkehrsuntersuchung zur Wohnbebauung „Deininghauser Weg“ in Castrop-Rauxel, Dr. Leßmann GmbH / Dortmund, 13.08.2007
- Schallgutachten Uppenkamp und Partner – Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft durch eine geplante Betriebserweiterung einer Entsorgungsanlage in Castrop-Rauxel / Ahaus, 31.08.2010
- Immissionsgutachten Uppenkamp und Partner – Staub- und Geruchseinwirkungen in der Nachbarschaft durch eine geplante Betriebserweiterung einer Entsorgungsanlage in Castrop-Rauxel / Ahaus, 08.10.2010
- Grünkonzept, Landschaftsarchitekten, Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 141/142 „Gewerbe- und Industriegebiet Deininghauser Weg“, 1. Änderung, Teilbereich B, Castrop-Rauxel / Coesfeld, 11.10.2010

Sie können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung angefordert oder eingesehen werden.

Anlage 1



**Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 141/142-Teil B in der Fassung der 3. Auslegung
Maßstab 1:7500**