



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-29-35
Datum: 22.02.2011

2011/057
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	22.03.2011	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	24.03.2011	
Rat der Stadt	31.03.2011	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35

Planbereich: Buchenstraße

- 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 (Anlage 3) angegeben ist.
- b) die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der vorhabenbezogene Bebauungsplan wie im Sachverhalt beschrieben geändert wird.

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

Der Rat beschließt ferner

- c) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Beisenherz
Bürgermeister

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Der Vorhabenträger hat im Dezember 2009 den Antrag auf 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.

1. 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 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.

2. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Das Vorhaben stellt eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung dar. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, das dafür notwendige Planungsrecht zu schaffen. Außerdem werden im Plan hinreichende Standards für die Gestaltung des Bauvorhabens definiert sowie im Vorfeld eventuelle bodenrechtliche Spannungen entschärft.

3. 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.

4. INHALTE 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.

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.

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.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Buchenstraße vorhanden. Der Anschluss des Vorhabens durch den anzulegenden Stichweg obliegt dem Vorhabenträger. Eine vorhandene Tele-

kommunikationsleitungstrasse zur Versorgung der Bestandsgebäude wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

5. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation zu rechnen. Durch die Errichtung zusätzlicher Garagenstellplätze wird die Stellplatzsituation in der Buchenstraße verbessert und durch die Anordnung der Garagen die Immissionsbelastung minimiert.

Beeinträchtigungen werden durch die aufgrund des Vorhabens bedingte Versiegelung sowie die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen verursacht. Der Verlust der Gartenfläche und der aufstehenden Gehölze wurde im 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. 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 Textteil des Bebauungsplans (der Bestandteil des Durchführungsvertrags ist) geregelt. Die Maßnahmen leisten im Wesentlichen funktionalen Ersatz für Biotopverluste und Neuversiegelung in Folge des Vorhabens und sichern gleichzeitig die gestalterische Einbindung des Plangebiets.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat zu keinen Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tierarten auf dem Grundstück geführt. Die solarenergetische Prüfung hat ergeben, dass das neue Gebäude optimal zur Sonne ausgerichtet ist, der Neubau jedoch beim direkt westlich gelegenen Bestandsgebäude eine Verschlechterung der Besonnung um 5% bewirken wird. Bei diesem Bestandsgebäude ist jedoch bereits die bestehende Besonnungslage durch die Ostausrichtung schon beeinträchtigt.

Kosten für Planung und Erschließung werden durch die Vorhabenträger getragen.

6. BISHERIGES VERFAHREN

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss (Betriebsausschuss 3) 28.01.2010
- Information der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB) 19.04. – 23.04.2010
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung 16.09.2010
- Offenlegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) 12.10. – 12.11.2010

7. REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

- a) Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die Aufstellfläche für die Feuerwehr sowie der Standort für die Müllbehälter ergänzt.
- b) Die Festsetzung des Abflussbeiwertes für nicht überbaute Flächen wird durch einen Hinweis auf die Entwässerungssatzung der Stadt Castrop-Rauxel ersetzt.

Anlagen

- Anlage 1:** Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35
- Anlage 2:** Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3:** Abwägungsvorschlag
- Anlage 4:** vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 in der überarbeiteten Fassung
- Anlage 5:** Begründung in der überarbeiteten Fassung
- Anlage 6:** Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Kuhlmann & Stucht, Bochum) vom August 2010

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

Anlage 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 Planbereich "Buchenstraße"

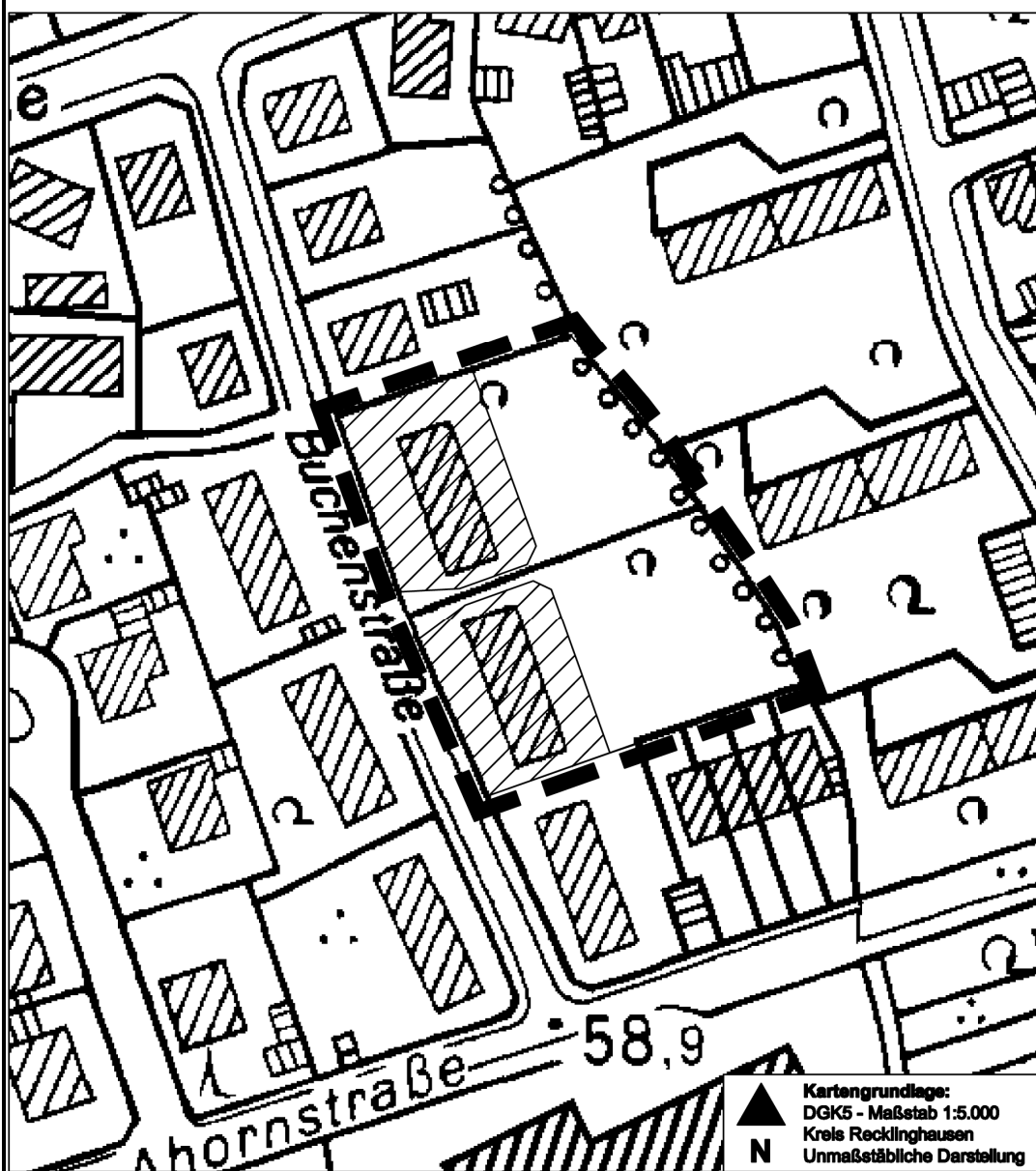
hier: Übersichtsskizze



räumlicher Geltungsbereich



nach § 12 Abs. 4 einbezogene Flächen



Anlage 2

Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Name
1	Bergamt, Dortmund
2	RAG, Herne
3	LWL Archäologie, Münster
4	Kath. Kirche, Dortmund
5	Ev. Kirche, Bielefeld
6	RWE Recklinghausen
7	RWE Gas, Dortmund
8	RWE Strom, Dortmund
9	E.On Fernwärme, Gelsenkirchen
10	PLEdoc Leitungsnetzverwaltung, Essen
11	Gelsenwasser, Gelsenkirchen
12	Dt. Telekom, Dortmund
13	ish Kabelfernsehen, Bochum
14	Evonik Steag, Essen
15	Minegas, Essen
16	Infracor, Marl
17	Emschergenossenschaft, Essen
18	Thyssengas, Dortmund
19	Amprion, Dortmund
20	BR Münster, Dez 53, Herten
21	Kreis Recklinghausen