



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/132 1.Änd.
Datum: 30.06.2011

2011/221
öffentlich

Tischvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	05.07.2011	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	07.07.2011	
Rat der Stadt	14.07.2011	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 132 1. Änderung

Planbereich: Merklinder Dorf

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,

- die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3 und 4) angegeben ist.
- die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

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

Der Rat beschließt ferner

- den Bebauungsplan Nr. 132 1. Änderung in seiner geänderten Fassung als Sat-

zung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der zum Beschluss gehö-
renden 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 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132, Merklinder Dorf, liegt im Ortsteil Merklinde, östlich der Straße In den Kämpfen, Flur 4, und erstreckt sich über die Flurstücke 30, 137, 153 und 154.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Die Fläche ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 132, Merklinder Dorf. In diesem Bebauungsplan sind die betroffenen Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die östlichen Bereiche wurden in der Vergangenheit von einem Garten, Landschafts- und Straßenbauunternehmen genutzt. Die Nutzung wurde bereits aufgegeben.

Für die Fläche der Stadtgärtnerei soll die planungsrechtliche Grundlage für eine mögliche wohnbauliche Nachverdichtung geschaffen werden, so dass eine Arrondierung der Siedlungskante des Merklinder Dorfs durch lockere Wohnbebauung ermöglicht wird.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine entsprechende Anpassung der Nutzung auf Flächennutzungsplanebene erfolgt im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2025.

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Seit der Einführung des § 13a ins Baugesetzbuch am 31.12.2006 ist es möglich, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren zu ändern. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet erfüllt aufgrund seiner großflächigen Versiegelungen und der damit verbundenen Baulandentwicklung ohne zusätzliche Freiflächeninanspruchnahme die Voraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 dient der Sicherung der Wiedernutzbarmachung der Fläche der Stadtgärtnerei sowie der Flächen des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes und setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm fest, so dass die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind (vgl. § 13a Abs. 1, § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt und von Umweltbericht, zusammenfassender Erklärung und Monitoring abgesehen, da die Grundfläche unter 20.000qm liegt.

Dem Bericht zum derzeitigen Umweltzustand für das Gebiet der Stadt Castrop-Rauxel (Leser - Albert – Bielefeld; 2006) sowie dem Internet-Fachinformationssystem LINFOS (LANUV NRW) sind keine Hinweise zu entnehmen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Nach Rücksprache mit dem Kreis Recklinghausen wurde angeregt, die vorhandenen teilweise offenen Gebäude im Bereich der Stadtgärtnerei auf eine Fledermausnutzung hin zu untersuchen. Das darauf hin erstellte Gutachten zur „Berücksichtigung der streng geschützten Fledermausarten gemäß § 44 BNatSchG“ kommt zu dem Ergebnis, dass mögliche erhebliche Beeinträchtigungen von streng geschützten Fledermausarten auszuschließen sind (Gutachten: Artenschutz; Berücksichtigung der streng geschützten Fledermausarten gemäß § 44 BNatSchG; nts Ingenieurgesellschaft Münster; Münster August 2010).

5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit Änderungsbeschluss vom 24.04.2008 wurde eine Plangebietsgrenze festgelegt, die sowohl die Fläche der Stadtgärtnerei, der nicht mehr in Nutzung befindlichen gewerblichen Nutzung des Garten, Landschafts- und Straßenbauunternehmens mit der dazugehörigen Betriebswohnung sowie die nordöstlich hiervon liegenden privaten Gärten und landwirtschaftlich genutzte Freiflächen umfasste.

Im Laufe der Entwurfskonkretisierung wurde deutlich, dass der Geltungsbereich sich auf Grund der vorhandenen Nutzung, der Topographie und der Zäsur durch die vorhandene Grünstruktur deutlich in zwei Bereiche aufteilt. Im Süden der Standort der Stadtgärtnerei sowie die ehemals gewerblich genutzten Flächen mit der Betriebswohnung und hiervon getrennt im Norden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche die sich von Osten kommend nach Westen erstreckt und in stark durchgrüntem Privatgärten mündet (Gemarkung Merklinde, Flur 4, Flurstücke 94, 95 und 99).

Um dem im Änderungsbeschluss formulierten Ziel einer „Wohnbauflächenentwicklung ohne Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Flächen“ nachkommen zu können, soll nur der bereits in der Vergangenheit baulich genutzte Bereich im Süden einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der in den bebauten Bereich hineinreichende Grünzug soll weiterhin erhalten bleiben. Eine Sicherung der bestehenden Grünflächen ist nicht erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 132 diesen Bereich bereits als „Private Grünfläche“ planungsrechtlich festsetzt.

Das angestrebte Hauptziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Merklinder Dorf“ ist es, in der Dorflage Merklinde zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne hierbei Freiraum in Anspruch zu nehmen.

Dies ist nur auf den bereits baulich genutzten Flächen möglich, so dass der Geltungsbereich der Änderung mit Beschluss vom 27.01.2011 entsprechend angepasst, verkleinert wurde.

Durch die Sicherung der Entwicklung einer Folgenutzung am Standort der Stadtgärtnerei sowie des ehemaligen Garten, Landschafts- und Straßenbauunternehmens soll dort ein attraktiver Wohnstandort entwickelt werden.

6. Inhalte der Planung

Bei der städtebaulichen Gestaltung des Bebauungsplanentwurfes wurde auf eine aufgelockerte Bebauung mit Grundstücksgrößen von ca. 500qm bis 700qm Wert gelegt.

Da der Geltungsbereich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet LSG 7 grenzt, wird die Bebauung in offener Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen.

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Nutzungsänderung gegenüber dem jetzigen Zustand stellt auch für die vorhandene Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft eine Verbesserung des Wohnumfeldes dar.

In den Wohngebieten sollen die überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet werden, dass eine straßenbegleitende Bebauung entstehen kann. Die einzelnen Baufelder sind so konzipiert, dass sie der Umsetzung der städtebaulich gewünschten Bebauung dienen. Gleichzeitig bieten die Baufelder ein größtmögliches Maß an Flexibilität der Grundstückszuschnitte sowie einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Errichtung der einzelnen Gebäude durch die Eigentümer der Baugrundstücke.

Zudem erlauben die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine Ausrichtung der Gebäude mit der Hauptwohnseite in südliche bis südwestliche Himmelsrichtung, so dass eine gute Ausnutzung passiver Solarenergie ermöglicht wird.

7. Prüfung des passiv-solaren Potenzials

Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet „Merklinder Dorf“ weist im Durchschnitt ein solarenergetisches Potenzial von 79,1% auf. Damit ist eine gute Ausnutzung der passiven Solareinstrahlung gegeben (Bewertung mit „gut“ von 75 – 85 %).

Die südlichen Gebäude weisen sehr gute, die östlichen gute und die im Norden liegenden befriedigende Werte auf. Für die drei nach Westen orientierten Gebäude erhält man weniger gute Werte. Besonders der im Westen vorhandene Altbaumbestand wirkt sich hier negativ aus.

Da diese Baumreihe erhalten werden soll, kommt zur Steigerung der solaren Erträge lediglich eine Verringerung der Gebäudehöhen und – für die Gebäude mit besonders schlechten Einzelwerten – eine stärkere Südausrichtung in Betracht.

Der Bebauungsplan räumt grundsätzlich die Möglichkeit einer Südausrichtung ein.

Die solarenergetische Prüfung geht hinsichtlich der Gebäudehöhen von der ungünstigsten Variante, d.h. einer maximalen Ausnutzung der Gebäudehöhen aus. Praktisch dürfte somit das mit 79,1% schon als „gut“ zu bewertende solarenergetische Potential noch gesteigert werden.

8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Sicherung der Entwicklung einer Folgenutzung am Standort der Stadtgärtnerei sowie des ehemaligen Garten, Landschafts- und Straßenbauunternehmens soll ein attraktiver Wohnstandort ohne eine zusätzliche Versiegelung oder Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Flächen erfolgen.

Da der Geltungsbereich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet LSG 7 grenzt, soll eine moderate Erweiterung der bestehenden Siedlung in offener, lockerer Bauweise in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften erfolgen, ohne die angrenzende Landschaft zu beeinträchtigen.

Um die Fläche baulich nutzen zu können, wird die Herstellung von Erschließungsanlagen erforderlich sein.

Zur Regelung der Übernahme der durch die Änderung des Bebauungsplanes verursachten Planungskosten durch den Veranlasser, der Steinbach Grundstücksgesellschaft mbH, wurde zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und der Steinbach Grundstücksgesellschaft mbH ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Darüber hinaus werden die Erschließungskosten von der Steinbach Grundstücksgesellschaft mbH übernommen. Hierzu wird zwischen der Stadt/EUV und der Steinbach Grundstücksgesellschaft mbH ein Erschließungsvertrag geschlossen werden. Ebenfalls Bestandteil des Erschließungsvertrages wird das Bodenmanagement erstellt vom Umweltlabor ACB, Münster, 29.06.2011.

9. Bisheriges Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 wurden bisher

Folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- | | |
|---|-------------------------|
| • Aufstellungsbeschluss (Betriebsausschuss III) | 24.04.2008 |
| • Unterrichtung der Öffentlichkeit | 02.08.2011– 09.08.2010 |
| • Beschluss zur öffentlichen Auslegung (B III) | 27.01.2011 |
| • Offenlegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 14.02.2011 – 16.03.2011 |

10. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Eine Bürgerin, vertreten durch einen Rechtsanwalt hat sich im Zuge des Beteiligungsverfahrens geäußert.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beziehen sich hauptsächlich auf den Bodenschutz.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen ist dem Abwägungsvorschlag (Anlage 3 und 4) zu entnehmen.

11. Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Ergänzende Gutachten

Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung wurden die Bodenuntersuchungen durch folgendes Gutachten und Konzept ergänzt.

- Gutachten zu den Ergebnissen der ergänzenden Bodenuntersuchung; Umweltlabor ACB, Dipl.-Ing. Hubert Fels; Münster 18.05.2011
- Ergänzende Bodenuntersuchung - Bodenmanagement; Umweltlabor ACB, Dipl.-Ing. Hubert Fels; Münster 29.06.2011

Ergänzungen in der Begründung sowie im Bebauungsplan

- a) In Abschnitt 6.5 Mensch, Natur, Landschaft, Boden und Wasser unter Punkt Boden sowie Punkt Wasser der Begründung wurde nachfolgende Textergänzung eingefügt:

Punkt Boden:

Die Behandlung und der Umgang mit dem Gelände sind in einem Bodenmanagement beschrieben. Hierin wird unter anderem festgelegt, dass die Maßnahmen von der Erschließung über die Errichtung der Gebäude bis zur Errichtung der Außenanlagen fachgutachterlich sowohl hinsichtlich der Bau- und Gründungserfordernisse, aber auch unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes zu begleiten sind. Das Bodenmanagement wird Bestandteil des Erschließungsvertrages, der mit dem EUV Stadtbetrieb Castrop-Rauxel -AöR- geschlossen wird.

Punkt Wasser:

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes sind die Gräben, über die das Niederschlagswasser abgeführt wird, aus bindigen Böden zu modellieren.

- b) In Abschnitt 7.1 „Gutachten und Fachbeiträge“ der Begründung sowie Punkt 7 „Gutachten und Fachbeiträge“ des Bebauungsplans wurde das ergänzende Gutachten und Bodenmanagementkonzept aufgeführt.

12. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsskizze räumlicher Geltungsbereich

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

Anlage 6: Begründung

Anlagen ab7: Gutachten

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